

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

Katedra biotechnických úprav krajiny



**Oceňování nemovitých věcí a porostů
v pozemkových úpravách**

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vedoucí práce: Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

Autor práce: Jiří Roučka

2017

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Jiří Roučka

Územní technická a správní služba

Název práce

Oceňování nemovitých věcí a porostů v pozemkových úpravách

Název anglicky

Real estate and woody vegetation assessment in land consolidation

Cíle práce

Cílem práce je podrobný popis oceňování nemovitých věcí a trvalých porostů. Dále je cílem zachytit problematické případy a chybné postupy zpracovatelů při oceňování v pozemkových úpravách. Na závěr bude zpracován všeobecný postup pro oceňování jednotlivých druhů pozemků a trvalých porostů pro účely pozemkových úprav, v souladu s platnou legislativou.

Metodika

Podrobně popíšete oceňování nemovitých věcí a trvalých porostů pro účely pozemkových úprav. Ve spolupráci se Státním pozemkovým úřadem uvedete problematické situace a případně chybné postupy zpracovatelů při oceňování v pozemkových úpravách. Na základě zjištěných poznatků a platné legislativy zpracujete všeobecný přehled znázorňující postup ocenění jednotlivých druhů pozemků a trvalých porostů v rámci řízení o pozemkových úpravách.

Doporučený rozsah práce

cca 30 stran plus přílohy

Klíčová slova

oceňování, pozemkové úpravy, porosty

Doporučené zdroje informací

MAŠÁT K., NĚMEČEK J., TOMIŠKA Z., 2002: Metodika vymezení a mapování bonitovaných půdně ekologických jednotek. 3. přepracované a doplněné vydání. Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, Praha, 113 s., ISBN 8023890956.

Vyhláška č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění.

Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Předběžný termín obhajoby

2016/17 LS – FŽP

Vedoucí práce

Ing. Josef Vlasák, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra biotechnických úprav krajiny

Elektronicky schváleno dne 22. 3. 2017

prof. Ing. Petr Sklenička, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 28. 3. 2017

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 03. 04. 2017

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci „Oceňování nemovitých věcí a porostů v pozemkových úpravách“ vypracoval samostatně, pod vedením Ing. Josefa Vlasáka, Ph.D., a že jsem uvedl všechny prameny, ze kterých jsem čerpal.

V Praze dne 1.3.2017

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu práce, Ing. Josefu Vlasákovi, Ph.D., za odborné vedení, cenné rady a připomínky při zpracování této bakalářské práce.

Abstrakt

Tato bakalářská práce se zabývá oceňováním nemovitých věcí a trvalých porostů pro účely řízení o pozemkových úpravách.

V první části je v obecné rovině nastíněna problematika pozemkových úprav, postupně se práce zabývá způsobem oceňování jednotlivých druhů pozemků a trvalých porostů pro účely pozemkových úprav v souladu s platnou legislativou. Jsou zde zachyceny problematické případy a chybné postupy zpracovatelů při oceňování. Závěrem je zpracován všeobecný ucelený přehled způsobů ocenění jednotlivých druhů pozemků a trvalých porostů pro účely pozemkových úprav.

Klíčová slova: Pozemkové úpravy, oceňování, druh pozemku, porosty

Abstract

This bachelor thesis deals with appraising of immovable property and permanent growth for proceedings concerning land adjustment.

The introductory part describes issues of land adjustment in general. Progressively this work explains the way of appraising individual kinds of land and permanent growth for proceedings regarding land adjustment in conformity with valid legislation. Problematic cases are depicted too, as well as incorrect procedures of authors in appraising. The final part contains general comprehensive overview of ways for appraising individual kinds of land and permanent growth for land adjustment purposes.

Key words: Adjustment of land, appraising, kind of land, growth

Obsah:

1. ÚVOD	8
2. CÍL PRÁCE	9
3. LITERÁRNÍ REŠERŠE	10
3.1 Pozemkové úpravy obecně	10
3.1.1 Historie pozemkových úprav	10
3.1.2 Pojem „Pozemkové úpravy“	12
3.1.3 Důvody provádění pozemkových úprav	13
3.1.4 Úloha státu	14
3.1.5 Postup řízení o pozemkových úpravách	15
3.2 Soupis a ocenění nároků	17
3.2.1 Nárokový list	17
3.2.2 Ocenění v pozemkových úpravách.....	18
4. CHARAKTERISTIKA STUDIJNÍHO ÚZEMÍ	19
5. METODIKA	22
5.1 Oceňování pozemků	22
5.2 Oceňování trvalých porostů	24
5.3 Oceňování zřizovaných věcných břemen.....	25
6. VÝSLEDKY A DISKUSE	26
6.1 Ocenění jednotlivých druhů pozemků a trvalých porostů	26
6.2 Oceňování věcných břemen	30
6.3 Problémy a chyby v oceňování	31
7. ZÁVĚR	36
8. PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ	37
9. SEZNAM PŘÍLOH	41
10. DATOVÝ NOSIČ – CD	

1. ÚVOD

Krajina v České republice prošla vlivem a působením člověka složitým vývojem, na kterém se podepsaly střídající se politické a hospodářské vlivy. V důsledku velkoplošného obdělávání půdy došlo k zániku polních cest, přirozených liniových prvků a dalších přírodních a krajinotvorných elementů. Neudržované a nerespektované vlastnictví pozemků způsobilo, že původní vlastnické parcely, dosud evidované v Katastru nemovitostí České republiky, neodpovídají skutečnému stavu v terénu. Došlo k narušení ekologické stability krajiny, devastaci zemědělského půdního fondu vodní a větrnou erozí, snížení biodiverzity a narušení krajinného rázu. Existence velkých honů znemožnila a často ještě znemožňuje vlastníkům, soukromým zemědělcům přístup na jejich pozemky. Mnozí vlastníci se stále nemohou ujmout vlastnických práv a řádně pozemky užívat. Existují rozdíly mezi vlastnickou evidencí a skutečným užíváním půdy. Více než tři čtvrtiny obhospodařované půdy se pronajímá od soukromých vlastníků. Bez vyřešení vlastnictví k pozemkům nelze v území realizovat nezbytná ekologická, ochranná, či krajinotvorná opatření. Jedinou cestou k nápravě tohoto stavu jsou pozemkové úpravy (BURIAN a kol., 2011).

Řízení o komplexních pozemkových úpravách, která jsou vedena pobočkami Státního pozemkového úřadu, jsou velice složitá, poměrně dlouhá, avšak zásadní pro zdárné provedení pozemkových úprav.

Jedním z podstatných kroků v řešení pozemkových úprav je bezchybné ocenění pozemků jednotlivých vlastníků jak na vstupu (v soupisu nároků), tak na výstupu (v soupisu nových pozemků).

Tématem oceňování v pozemkových úpravách se zabývá tato bakalářská práce.

2. CÍL PRÁCE

Cílem práce je podrobně popsat problematiku oceňování nemovitých věcí a trvalých porostů, zachytit problematické případy a chybné postupy zpracovatelů při oceňování v pozemkových úpravách. Na závěr bude zpracován všeobecný postup pro oceňování jednotlivých druhů pozemků a trvalých porostů pro účely pozemkových úprav v souladu s platnou legislativou.

3. LITERÁRNÍ REŠERŠE

3.1 Pozemkové úpravy obecně

3.1.1 Historie pozemkových úprav

Ve velmi zjednodušené formě se s pozemkovými úpravami setkáváme již od nejstarších dob, při rozdělování nově kolonizovaných zemědělských pozemků. Již císař Říše římské Augustus zařadil roku 27 př. n. l. do schématu státní správy zeměměřiče, kteří rozdělovali a vytyčovali zemědělské pozemky, cesty a sídla. Na našem území dochází ve 12. století, vzhledem k růstu domácí populace, k mýcení a vypalování lesů, upravování pastvin apod. (tzv. vnitřní kolonizace). Ve 12. a 13. století dochází k tzv. velké kolonizaci, kdy panující šlechta přiděluje rozsáhlá území převážně německým kolonistům. Zakládání nových vesnic a organizace k nim patřícího půdního fondu byla svěřena tzv. lokátorovi. Jeho úkolem bylo určení místa a způsobu zastavění vsi, vyměření a rozvržení půdního fondu na jednotlivé lány, rozmístění půdy orné, pastvin, zahrad, dále zpřístupnění jednotlivých pozemků sítí polních cest apod. (BURIAN a kol., 2011).

Pozemkové úpravy, takové jaké známe z dnešní doby, vznikaly v českých zemích v polovině 19. století. V roce 1848 bylo císařským patentem zrušeno poddanství a poddaní se stali právoplatnými majiteli pozemků, na kterých do té doby mohli pouze hospodařit. Jelikož však byly pozemky do vlastnictví nabývány za finanční náhradu, bylo nuceno mnoho těchto vlastníků kvůli zadlužení pozemky prodat. Důsledkem tohoto stavu bylo časté dělení pozemků. Z toho následně vyplývaly problémy s obděláváním půdy a přístupem k ní. Zde začaly vznikat potřeby na scelování pozemků a jejich úpravy (SÝKORA, 1993).

V českých zemích byl v roce 1855 vypracován návrh prvního scelovacího zákona, který však nebyl realizován. Absence závazného předpisu a naléhavá potřeba úpravy pozemkové držby vedla k dobrovolným akcím (BURIAN a kol., 2011). První scelování půdy v ČSR bylo provedeno v roce 1856, na dobrovolném základě tehdejšími říšskými poslanci a hanáckým sedlákem Františkem Skopalíkem, v jeho rodné obci Záhlinice na Hané. Úspěch tohoto prvního scelování podnítil dobrovolnou komasaci v mnoha obcích na Moravě (SÝKORA, 1993). Postupem času se ale stále jasněji ukazovalo, že dobrovolné scelování není správným řešením, a že je potřebné vydat zákon. V roce 1883 byl parlamentem ve Vídni vydán říšský

rámcový zákon o scelování hospodářských pozemků. V roce 1884 byl přijat zemský zákon pro Moravu a v roce 1887 pro Slezsko. Na Moravě a ve Slezsku bylo od roku 1890 do roku 1940 provedeno scelení na území 323 obcí. V Čechách byla situace odlišná. Na Čechy se říšský zákon nevztahoval, protože český zemský sněm nepřijal vládní předlohu zemského zákona a jeho přijetí se neprosadilo ani v roce 1905. Proto se v Čechách až do roku 1940 neprovádělo scelování na podkladě právních norem, ale jen na základě dobrovolnosti a za úplného souhlasu všech účastníků. V letech 1890 až 1940 se tedy na území Čech podařilo provést scelovací práce pouze na území dvou obcí (BURIAN a kol., 2011).

Po násilném převzetí moci KSČ v únoru 1948 a v následujícím období se drasticky změnilы poměry v našem zemědělství a na vesnici. Vedení KSČ schválilo nový projekt socialistického družstevního podniku. Združstevňování půdy a dalších nemovitých věcí bylo prováděno většinou násilnou formou, založenou na vydírání a lidské závisti (KUBAČÁK a JACKO, 2012). V tomto období socializace zemědělství prodělávaly pozemkové úpravy tři hlavní etapy vývoje.

V první etapě (v období let 1950 až 1960) se stále mění velikost půdní základny vznikajících JZD. Úpravy se řídily zákonem č. 47/1948 Sb., dochází pouze k přejmenování projektů na „hospodářsko – technické úpravy pozemků“ (projekty HTÚP). Jednoduchý projekt HTÚP řešil scelení roztráštěných pozemků zemědělců tvořících družstvo do půdních celků v rámci stávající cestní sítě, vodohospodářských opatření a trvalých hranic jiných kultur (BURIAN a kol., 2011). Vzhledem k politické situaci po roce 1948 sloužily tyto HTÚP především k vytvoření velkých půdních bloků pro obdělávání půdy zemědělskými družstvy, státními statky a státními lesy (DROBNIK, 2007).

Druhá etapa, která probíhala v letech 1960 – 1972, se vyznačovala slučováním menších družstev ve větší celky. Byly prováděny souhrnné projekty HTÚP (tzv. SHTÚP), které kromě dalšího scelování pozemků řešily i návrhy na reorganizaci společných zařízení (cestní síť, vodohospodářská, rekultivační či půdoochranná opatření).

Ve třetí etapě po roce 1972 dochází k zastavení prací na projektech SHTÚP, zpracovávají se pouze generely pozemkových úprav, jejichž neblahým důsledkem bylo nekoordinované vytvoření obrovských půdních celků neodbornými zásahy do krajiny (BURIAN a kol., 2011). Při projektování souhrnných pozemkových úprav bylo postupováno podle metodiky vydané Ministerstvem zemědělství a výživy

z roku 1976. V těchto projektech převládalo jednostranné hledisko maximální využitelnosti mechanizace. V 80. letech se podařilo v projektech navrhovat opatření směřující ke zlepšení životního prostředí, nedostatek však byl v realizaci výstavby. Většina těchto opatření zůstávala pouze v návrhu (DUMBROVSKÝ, 2004).

To co bylo prováděno v období let 1948 – 1990 s krajinou a půdou ve venkovském prostředí, nelze nazvat pozemkovými úpravami. Jednalo se pouze o intenzifikační technické akce typu regulace toků, systematické drenáže, likvidace protierozních mezí, polních cest a budování závlah. V posledním období pak necitlivé zacházení s krajinou vyvrcholilo prováděním tzv. zúrodňovacích akcí v podobě odvodňování a rekultivace neplodných půd. Nikdo se tehdy nepozastavil nad faktem, že jsou tím ničeny poslední zbytky přírodě blízkých společenstev rostlin a živočichů. Došlo tak k nenahraditelným ztrátám interakčních prvků v krajině, ztrátě typických znaků krajinného rázu a ke komunikační neprostupnosti území (BURIAN a kol., 2011). Jak shodně uvádí PODHRÁZSKÁ a kol. (2015), následkem byla degradace půd, vznik eroze, znečišťování vodních toků či zmizení mnoha polních cest. V tomto neutěšeném stavu vstoupila krajina, půdní fond, katastr nemovitostí a celý venkov do novodobých pozemkových úprav (BURIAN a kol., 2011). Podle HOISLA (1992) jsou pozemkové úpravy nástrojem právě k napravování těchto změn a jejich následků.

V roce 1991 je přijat zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě) a zákon č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech. Přelomem obsaženým v těchto zákonech je respektování principu vlastnictví. V současné době platí 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 (dále jen „zákon č. 139/2002 Sb.“), který nahradil původní zákon č. 284/1991 Sb.

3.1.2 Pojem „pozemkové úpravy“

Novodobý pojem „pozemkové úpravy“ vychází ze současně platného zákona č. 139/2002 Sb., kde se v ust. § 2 uvádí, že pozemkovými úpravami se ve veřejném zájmu prostorově a funkčně uspořádávají pozemky, scelují se nebo dělí a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a vyrovnávání jejich hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. V těchto

souvislostech původní pozemky zanikají a zároveň se vytvářejí pozemky nové, k nimž se uspořádávají vlastnická práva a případně s nimi související věcná břemena. Pozemkové úpravy rovněž zajišťují podmínky pro zlepšení kvality života ve venkovských oblastech, zlepšení životního prostředí, ochranu a zúrodnění půdního fondu, lesní hospodářství a vodní hospodářství, zejména v oblasti snižování negativních účinků povodní a sucha, řešení odtokových poměrů v krajině a zvýšení ekologické stability krajiny. Jejich výsledky slouží pro obnovu katastrálního operátu a jako neopomenutelný podklad pro územní plánování. RIDDELL a REMBOLD (2002) tuto definici zjednodušili. Popisují, že pozemkové úpravy jsou založené na demokratickém přístupu, je kladen důraz na racionální uspořádání zemědělských a lesních pozemků a zároveň na rozvoj daného venkovského prostoru.

Jak uvádí SKLENIČKA (2003), je cílem pozemkových úprav vytvoření mozaiky pozemků, které budou na jedné straně racionálně obhospodařovatelné, na straně druhé pak vytvoří prostorový základ pro krajinu ekologicky stabilní a esteticky hodnotnou.

U pozemkových úprav rozlišujeme dvě formy. Pokud je potřeba urychleně vyřešit např. scelení a zpřístupnění pozemků v části katastrálního území, lokální protierozní či protipovodňové opatření, provádějí se formou **jednoduchých pozemkových úprav**. Formou jednoduchých pozemkových úprav lze celkem snadno a rychle provést i neřešitelný problém katastrálních úřadů, kterým je upřesnění či rekonstrukce přidělů půdy. Zpravidla se však pozemkové úpravy provádějí formou **komplexních pozemkových úprav** (zákon č. 139/2002 Sb.).

3.1.3 Důvody provádění pozemkových úprav

Obnovením vlastnických vztahů k půdě po roce 1991 byla celá naše společnost postavena před otázkou jak dál. Předpoklad, že se vlastníci ihned ujmou hospodaření na navrácené půdě, nebyl a ani nemohl být naplněn (BURIAN a kol., 2011). Bylo jasné, že nejen navrácením majetku, ale teprve provedením pozemkových úprav budou moci být napraveny některé majetkové křivdy spáchané v letech 1948 až 1989.

Jak uvádí SKLENIČKA a kol. (2014), v České republice je extrémně vysoká roztržitost vlastnictví zemědělské půdy, což je značným omezujícím faktorem pro udržitelné hospodaření s půdou. Rozptýlené, příliš malé, nevhodně tvarované

a mnohdy nepřístupné pozemky nejsou rentabilní pro jednotlivé zemědělce a majitelé jsou nuceni tyto pronajímat uživatelům dané lokality.

Teprve komplexními pozemkovými úpravami se postupně začínají vytvářet podmínky pro zpřístupnění a zprůchodnění krajiny (stavby polních cest), pro výsadby biokoridorů a biocenter územních systémů ekologické stability, pro budování mezí, vodohospodářských, půdoochranných a jiných opatření, které v krajině chyběly (BURIAN a kol., 2011).

Jak uvádí RYBÁRSKY a kol. (1991), cílem pozemkových úprav je tvořivě rozvíjet principy a metody komplexního řešení problematiky racionální organizace, využívání a zvelebování krajiny, ochrany půdního fondu a všestranné využitelnosti venkovského prostoru.

Pozemkové úpravy jsou nástrojem obnovení funkčnosti krajiny. Vhodně zvolené úpravy dokáží do krajiny navracet technické prvky, které v krajině dříve byly a současně vyřeší vlastnické vztahy. Jejich hlavní výhodou je, že území řeší komplexně, většinou na celém katastrálním území, a do řízení se zapojují obce, vlastníci půdy, úřady a zemědělci (VOPRAVIL a HLADÍK, 2016).

Pozemkové úpravy v neposlední řadě zvyšují tržní hodnotu zemědělských pozemků. SKLENIČKA a kol. (2013) uvádí, že existuje zřejmá neochota platit vyšší ceny za nepřístupné pozemky a riskovat neúspěch v budoucích jednáních o přístupu s majiteli pozemků sousedních. Tento handicap postihuje oba typy prodeje zemědělské půdy - pro zemědělské účely i spekulativní nákupy pozemků pro budoucí nezemědělské využití.

3.1.4 Úloha státu

Správní úřad pro výkon řízení ve věci pozemkových úprav je založen zákonem č. 503/2012 Sb., o státním pozemkovém úřadu, kterým byly zřízeny Krajské pozemkové úřady. Tyto úřady pak mají své pobočky většinou v hranicích jednoho nebo více okresů (MAZÍN, 2014).

Stát prostřednictvím Státního pozemkového úřadu posuzuje naléhavost provádění pozemkových úprav v jednotlivých katastrálních územích, vede řízení o pozemkových úpravách a ve výsledku je i provádí – realizuje (zákon č. 139/2002 Sb.). Náklady na pozemkové úpravy hradí stát (MZe, 2016a).

Stát prostřednictvím Státního pozemkového úřadu dále garantuje při pozemkových úpravách:

- zachování práv vlastníkům půdy a všem osobám, jejichž práva jsou dotčena,
- odbornou a právní kvalitu všech prací zadaných dodavatelským firmám,
- hospodárnost vynaložených veřejných prostředků (MAZÍN, 2014).

3.1.5 Postup řízení o pozemkových úpravách

Ve vybraném katastrálním území je nejprve stanoven obvod pozemkových úprav. Ten je tvořen zpravidla jedním nebo více celky. V rámci obvodu jsou pak pozemky členěny na pozemky řešené (tj. s možností směny) a pozemky neřešené, u kterých se pouze obnoví soubor geodetických informací (zákon č. 139/2002 Sb.). Samotné správní řízení vede příslušný správní orgán, avšak technickou stránku věci zpracovává osoba s úředním oprávněním k projektování pozemkových úprav za podpory oprávněných a autorizovaných inženýrů v dalších oborech (zeměměřičtví, vodohospodářské stavby, dopravní stavby, ÚSES).

V rámci přípravných prací jsou shromážděny informace a údaje o daném území. Toto je polohopisně i výškopisně zaměřeno, je proveden celkový rozbor současného stavu (zjištění souladu druhů pozemků skutečnost x KN, průzkum ekologické stability území, erozní ohroženosti území, analýza vodohospodářských a odtokových poměrů, dopravního systému). Dále jsou vyhodnocena stanoviska dotčených orgánů státní správy, organizací, správců podzemních i nadzemních vedení apod. (PODHRÁZSKÁ, 2006). Na základě podkladů katastru nemovitostí vytvoří zpracovatel vlastnickou mapu. Následně vyhotovuje **soupisy nároků** jednotlivých vlastníků. Jedná se o velmi důležitý krok pozemkových úprav. „Nárok vlastníka“ je základem pro vypracování návrhu nového uspořádání pozemků, neboť právě na základě toho se posuzuje přiměřenost kvality, výměry a vzdálenosti původních a nově navrhovaných pozemků (SPÚ, 2015).

Návrh nového uspořádání pozemků začíná u tzv. **Plánu společných zařízení**, který vytvoří kostru budoucího nového uspořádání pozemků vlastníků. Jedná se o zařízení ke zpřístupnění pozemků, vodohospodářská opatření, protierozní opatření a prvky územního systému ekologické stability (MZe, 2016a).

Do připravené kostry území, kterou tvoří schválený plán společných zařízení, se jednotlivým vlastníkům **navrhují nové pozemky** tak, aby odpovídaly jejich původním pozemkům přiměřeně cenou, výměrou, vzdáleností a podle možností i druhem pozemku (zákon č. 139/2002 Sb.). Je důležité připomenout, že pro ocenění nových pozemků musí být použit stejný oceňovací předpis, podle kterého byl oceněn vstupní nárok.

Poté následuje **proces rozhodnutí** - v pozemkových úpravách jsou vydávána dvě rozhodnutí. Za prvé se jedná o Rozhodnutí o schválení návrhu (tzv. 1. rozhodnutí), kde mají účastníci řízení možnost podat odvolání. Po nabytí právní moci probíhá vyhotovení podkladů pro obnovu katastrálního operátu a po jejich odsouhlasení katastrálním úřadem může být vydáno Rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv (tzv. 2. rozhodnutí), kde již odvolání není možné. Toto 2. rozhodnutí je pro vlastníky nabývacím titulem k novým pozemkům. Následně se zapisuje do katastru nemovitostí a vstupuje tak v platnost obnovený katastrální operát a nová digitální katastrální mapa (zákon č. 139/2002 Sb.).

Pozemkové úpravy naplní svůj smysl pro krajinu teprve tehdy, jsou-li všechny navržené prvky v terénu realizovány (MZe, 2016). Mezi první realizační práce po zápisu pozemkové úpravy do katastru nemovitostí se řadí vytyčení nového uspořádání pozemků v terénu, na které dále navazují realizace prvků plánu společných zařízení /polní cesty, protierozní či vodohospodářská opatření/ (BURIAN a kol., 2011).

3.2 Soupis a ocenění nároků

Nárok vlastníka je soupis pozemků za jednotlivé listy vlastnictví (MAZÍN, 2014). Je to závěrečná etapa přípravných prací, kterou v žádném případě nelze podcenit. Vyhotovený nárokový list je potřeba s jednotlivými vlastníky průkazně projednat a odsouhlasit, zejména obsahuje-li pozemky uvedené v § 3 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb.

3.2.1 Nárokový list

Soupis nároků je vyhotoven podle přílohy č. 2 vyhlášky č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav (dále jen „vyhláška č. 13/2014 Sb.“).

Pozemky za jednotlivé listy vlastnictví jsou zde rozčleněny do třech skupin:

- **Pozemky v obvodu pozemkových úprav – řešené dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb.**, pozemky, u kterých ve většině případů dochází ke změnám v jejich poloze. Mohou se slučovat a dělit a musí být zajištěna jejich přístupnost.
- **Pozemky v obvodu pozemkových úprav – neřešené dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb.**, jsou pozemky v obvodu pozemkových úprav, u kterých probíhá pouze obnova souboru geodetických informací. U pozemků se zjistí průběh jejich hranic, lomové body se označí, příp. stabilizují a zaměří, aby mohla být zjištěna skutečná výměra. Stav zjištěný v terénu se pak uvede v tabulce soupisu nároků vedle stavu dle KN.
- **Pozemky mimo obvod pozemkových úprav** - nejčastěji se jedná o pozemky v zastavěném území obce. Tyto pozemky nejsou předmětem řízení o pozemkových úpravách /pozemky se neoceňují, nezpřístupňují, nesměňují a ani nezaměřují/ (SPÚ, 2015).

U pozemků v obvodu pozemkových úprav, řešených dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb., dochází na soupisu nároků k jejich ocenění (případně včetně trvalých porostů), je vyčíslena jejich výměra (dle údajů katastru nemovitostí), určena vzdálenost od místa dohodnutého na úvodním jednání (§10 odst. 4 zákona č. 139/2002 Sb.), je uveden druh pozemku a veškerá omezení vlastnického práva (dle údajů katastru nemovitostí).

Listina „Soupis nároků“ je vyobrazena v příloze č. 1.

3.2.2 Ocenění v pozemkových úpravách

Podle SPÚ (2015) se pro ocenění pozemků pro účely pozemkových úprav použije zvláštní právní předpis platný ke dni vyložení soupisu nároků. Tímto se rozumí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a zákona č. 228/2014 Sb. (dále jen „zákon č. 151/1997 Sb.“) a jeho prováděcí vyhláška. V současné době (tj. prosinec 2016) se použije vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. (dále jen „oceňovací vyhláška“). Jelikož se zpravidla jedenkrát ročně oceňovací vyhláška novelizuje, je stále potřeba sledovat aktuální vývoj těchto předpisů.

Při nesouladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se stavem skutečným, se pro účely oceňování pozemek posuzuje vždy podle skutečného stavu (zákon č. 151/1997 Sb.). Je nutné vždy dodržet zásadu, že stejný pozemek musí být oceněn stejným způsobem jak v nároku, tak v návrhu.

Většina pozemků se pro účely pozemkových úprav oceňuje podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen „BPEJ“). Vymezení BPEJ bylo provedeno v letech 1973 až 1980, jako logické vyústění dokončeného Komplexního průzkumu půd ČR. V podstatě do dnešní doby probíhá aktualizace vymezených BPEJ, která je v kompetenci Státního pozemkového úřadu (MAŠÁT a kol., 2002). Jak uvádí TOMIŠKA (2006), stanovení bonity půdy je záležitostí převážně půdoznalecká, vycházející z produkční schopnosti půdy (míry úrodnosti).

Kód BPEJ je pětimístný. První číslice vyjadřuje příslušnost ke klimatickému regionu, druhá a třetí číslice určuje zařazení do hlavní půdní jednotky, čtvrtá číslice stanovuje sklonitost a orientaci ke světovým stranám a pátá číslice vyjadřuje hloubku půdy a skeletovitost půdního profilu (MAŠÁT a kol., 2002). Jednotkovou cenu pak k jednotlivým kódům BPEJ přiřazuje oceňovací vyhláška.

Je na zvážení pozemkového úřadu, zda je potřeba provést aktualizaci BPEJ (tzv. rebonitaci). Tato je prováděna dle vyhlášky č. 327/1998 Sb., kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci, ve znění pozdějších předpisů (SPÚ, 2015). Pokud pozemkový úřad shledá důvody pro provedení rebonitace, je potřeba tuto provést v předstihu před samotným řízením o pozemkových úpravách.

4. CHARAKTERISTIKA STUDIJNÍHO ÚZEMÍ

V České republice se provádění novodobých komplexních pozemkových úprav datuje přibližně od poloviny devadesátých let minulého století. Za více než 20 let jsou komplexní pozemkové úpravy dokončeny ve 2103 katastrálních území /z celkového počtu 13091, což činí 16 %/. Na okrese Strakonice byla první komplexní pozemková úprava dokončena v roce 1999, k dnešnímu dni je jich dokončených celkem 59 /z celkového počtu 239 k.ú., což činí téměř 25 %/ (MZe, 2016b, ČÚZK, 2016)

V mé bakalářské práci je čerpáno ze zkušeností z provádění 59 komplexních pozemkových úprav na okrese Strakonice.

Pro praktickou část, tj. provedení ocenění jednotlivých druhů pozemků je zvoleno katastrální území Hněvkov u Mačkova (kód k.ú. 689726), kde v současné době probíhají komplexní pozemkové úpravy. Jedná se o k.ú. v Jihočeském kraji, v okrese Strakonice (obrázek č. 1).



— hranice katastrálního území

Obrázek č. 1 – Katastrální území Hněvkov u Mačkova

zdroj: www.mapy.cz

Hlavním důvodem pro výběr tohoto katastrálního území je skutečnost, že se jedná o území náležející městu Blatná a jsou zde dosti zřetelné rozdíly mezi cenami pozemků, pro jejichž ocenění se využívá základní ceny stavebního pozemku a cenami pozemků stanovenými dle BPEJ.

V další části bakalářské práce (6. Výsledky a diskuse) jsou pro ocenění jednotlivých druhů pozemků uvažovány modelové případy, na kterých je zřetelná důležitost správného postupu ocenění různých druhů pozemků – ceny se totiž výrazně liší.

Město Blatná, kam k.ú. Hněvkov u Mačkova svým územím náleží, má komplexní občanskou vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školy, pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení), kompletní technickou infrastrukturu (elektřina, vodovod, kanalizace a plyn), výbornou dopravní obslužnost (silnice I. třídy, autobus, železnice). Město Blatná má 6731 obyvatel (www.czso.cz). Není zde platná cenová mapa stavebních pozemků.

Výstup z programu NEMExpress AC, verze: 3.6.3.:

Základní cena stavebního pozemku dle § 3 oceňovací vyhlášky

Adresa předmětu ocenění: Hněvkov u Mačkova, 388 01 Blatná
 Kraj: Jihočeský
 Okres: Strakonice
 Obec: Blatná
 Katastrální území: Hněvkov u Mačkova
 Počet obyvatel: 6 731
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 000,00 Kč/m²**

Koeficienty obce (Blatná)

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku pro území města Blatná (tzn. i k.ú. Hněvkov u Mačkova):

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{686,00 \text{ Kč/m}^2}$$

Průměrná cena zemědělského pozemku podle vyhlášky č. 298/2014 Sb. ve znění vyhl. č. 344/2015 Sb. činí pro k.ú. Hněvkov u Mačkova **5,43 Kč/m²**. Průměrná cena dle BPEJ pro celou Českou republiku aktuálně činí 7,14 Kč/m² (www.farmy.cz).

Podle údajů katastru nemovitostí (www.cuzk.cz) je výměra katastrálního území 467,2383 ha. Zastoupení druhů pozemků katastru nemovitostí v k.ú. Hněvkov u Mačkova je následující:

orná půda -	počet parcel	113	výměra 2555369 m ² , tj. 54,69 %
zahrada -	počet parcel	78	výměra 53186 m ² , tj. 1,14 %
ovocný sad -	počet parcel	1	výměra 3330 m ² , tj. 0,07 %
travní porost -	počet parcel	48	výměra 625592 m ² , tj. 13,39 %
lesní pozemek -	počet parcel	56	výměra 1028577 m ² , tj. 22,01 %
vodní plocha -	počet parcel	18	výměra 125248 m ² , tj. 2,68 %
zast. plocha -	počet parcel	88	výměra 41019 m ² , tj. 0,88 %
ostatní plocha -	počet parcel	102	výměra 240062 m ² , tj. 5,14 %

Zastoupení pozemků podle druhu evidence v k.ú. Hněvkov u Mačkova je následující:

Celkem KN -	počet parcel	504	výměra 4672383 m ² , tj. 100,00 %
Celkem ZE -	počet parcel	626	výměra 3285334 m ² , tj. 70,31 %
z toho PK -	počet parcel	538	výměra 2934157 m ² , tj. 62,80 %
z toho GP -	počet parcel	88	výměra 351177 m ² , tj. 7,51 %

Pro území města Blatná je zpracován Územní plán sídelního útvaru Blatná vč. pěti změn. Území řešené územním plánem zasahuje i do katastrálního území Hněvkov u Mačkova. Toto řešené území je ale mimo obvod pozemkových úprav (www.mesto-blatna.cz).

5. METODIKA

Ocenění pozemků pro účely pozemkových je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. a oceňovací vyhlášky. Nicméně platí určité výjimky, které jsou zakotveny v zákoně č. 139/2002 Sb.

5.1 Oceňování pozemků

Zemědělské pozemky

Zákon č. 139/2002 Sb. uvádí, že u **zemědělských pozemků** se stanoví základní cena podle vymezených BPEJ.

Pro účely pozemkových úprav se i některé nezemědělské pozemky oceňují podle vymezených BPEJ. Jedná se o pozemky vyjmenované v § 3 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb., tj. například pozemky zastavěné stavbou, pozemky funkčně související se stavbou, vč. přístupové cesty, zahrady, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách, hřbitovy, pozemky určené pro těžbu, určené pro obranu státu, pozemky vodních toků.

Pokud se pro ocenění pozemku použije BPEJ, neuplatní se případné úpravy pomocí přírážek či srážek dle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky.

Pro ocenění dalších druhů pozemků v pozemkových úpravách se použijí ustanovení oceňovací vyhlášky:

Pozemky vodních ploch

Pozemky vodních ploch (rybník, malá vodní nádrž) se ocení podle § 8 odst. 3 oceňovací vyhlášky, cenou zjištěnou dle § 3 oceňovací vyhlášky (tj. základní cena stavebního pozemku) násobenou koeficientem 0,08 v zastavěném území či 0,07 v nezastavěném území. Minimální cena činí 10,- Kč/m².

Zamokřené plochy

Pozemky zamokřených ploch (močál, mokřad, bažina) se ocení podle § 8 odst. 6 oceňovací vyhlášky součinem koeficientu 0,25 a průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném k.ú. (vyhl. č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhl. č. 344/2015 Sb.). Opět se neuplatní úpravy přírážkami či srážkami dle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky. Minimální cena činí 1,- Kč/m².

Ostatní plochy – neplodná půda

Pozemky ostatních ploch – neplodné půdy se ocení § 9 odst. 5 oceňovací vyhlášky součinem koeficientu 0,25 a průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném k.ú. (vyhl. č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků, ve znění vyhl. č. 344/2015 Sb.), opět bez případných úprav přírážkami či srážkami dle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky. Minimální cena činí 1,- Kč/m².

Ostatní plochy – jiná plocha

Pozemky ostatních ploch – jiná plocha se ocení § 9 odst. 6 oceňovací vyhlášky cenou zjištěnou dle § 3 oceňovací vyhlášky (tj. základní cena stavebního pozemku) násobenou koeficientem 0,04. Minimální cena činí 10,- Kč/m².

Pozemky lesní a nelesní s lesním porostem

Lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem se ocení podle § 7 oceňovací vyhlášky, dle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině, s uplatněním příp. srážek dle příl. č. 7 oceňovací vyhlášky. Minimální cena činí 1,- Kč/m².

Při ocenění pozemků hraje podstatnou roli zkušenost zpracovatele, ale také představa o budoucím stavu druhu pozemků v řešeném území. Důvodem je nutnost stejného způsobu ocenění ve fázi nároků a ve fázi návrhu (SPÚ, 2015).

Zde je zajímavé porovnání např. se sousedním Bavorskem. Podle tamního zákona o pozemkových úpravách (č. BGBl/1976, 546, Flurbereinigungs Gesetz) musí být ocenění provedeno takovým způsobem, že hodnota pozemků účastníka bude stanovena v poměru k hodnotě všech pozemků v obvodu pozemkové úpravy. Pro zemědělsky prospěšnou půdu je její hodnota stanovena obecně podle prospěchu. Oceňování stavebních pozemků a pozemků na stavební práce má být založeno na tržní hodnotě. U zastavěných pozemků se stanoví zvlášť tržní hodnota půdy a zvlášť tržní hodnota stavební části (v případě, že stavební části jsou přiřazeny novému vlastníkovi). Výsledky ocenění jsou předloženy k nahlédnutí účastníkům a jsou jim vysvětleny při jednání. Po vyloučení námitek pozemkový úřad zveřejní výsledky ocenění.

5.2 Ocenění trvalých porostů

U pozemků chmelnic, vinic, sadů, zahrad a pozemků s lesním porostem, pokud se jedná o pozemky řešené dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb., se oceňují též trvalé porosty. U ostatních druhů pozemku se porost oceňuje jen na žádost vlastníka. Jako při ocenění pozemků, existuje u ocenění porostů pro potřebu pozemkových úprav též jistá odlišnost od způsobu ocenění pro jiné účely. V pozemkových úpravách platí, že porost, který se nachází na pozemcích sloučených do půdních bloků, je oceněn násobkem výměry parcely a průměrné ceny porostu za 1 m² v daném bloku (§ 7 zákona č. 139/2002 Sb.).

Oceňování lesních porostů

Oceňování lesních porostů na lesních i nelesních pozemcích se provádí v souladu s §§ 40 až 43 oceňovací vyhlášky. Cena porostu je součtem cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení v porostu. Cena porostu na pozemcích sloučených do půdních celků se stanoví jako násobek výměry parcely a průměrné ceny porostu za 1 m². Pro výpočet průměrné ceny se ocení porost, který se nachází na půdním celku. Ocenění v žádném případě nelze provést zjednodušeným způsobem ve smyslu ustanovení § 45 oceňovací vyhlášky.

Oceňování nelesních porostů

Jedná se převážně o náletové dřeviny, solitéry na zemědělské půdě nebo aleje podél komunikací, vodních toků apod. Pokud je nutno tyto dřeviny ocenit (na žádost vlastníka), použije se § 46 a přílohy č. 39 a 40 oceňovací vyhlášky.

Oceňování porostů v zahradách, sadech, chmelnicích a vinicích

Ocenění se provede v souladu s § 46 oceňovací vyhlášky. Ani v tomto případě nepřipadá v úvahu ocenění zjednodušeným způsobem ve smyslu § 47 oceňovací vyhlášky (SPÚ, 2015).

Jak při ocenění pozemků, tak i při ocenění porostů je nutné vždy dodržet zásadu, že stejný porost musí být oceněn stejně jak v nároku, tak v návrhu.

Podle SPÚ (2015) je usměrněn postup při oceňování trvalých porostů pro případy, kdy nedochází ke směnám pozemků, na nichž se trvalé porosty nacházejí. V takovém případě platí, že trvalé porosty není nutné oceňovat. Tuto skutečnost je však potřeba uvádět jak v soupisu nároků, tak i v soupisu nových pozemků.

5.3 Ocenění zřizovaných věcných břemen

Věcná břemena představují podle ustanovení § 1257 až § 1308 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, obecný zastřešující pojem, který zahrnuje služebnosti a reálná břemena. Rozdíl mezi služebnostmi a reálnými břemeny pak spočívá v obsahu věcného břemene. Pokud věcné břemeno postihuje vlastníka věci tak, že je povinen ve prospěch jiného něco strpět či se něčeho zdržet, pak jde o služebnost. Pokud věcné břemeno postihuje vlastníka věci tak, že je povinen ve prospěch jiného něco aktivně konat, pak jde o reálné břemeno.

V rámci pozemkových úprav připadají v úvahu pouze věcná břemena (resp. služebnosti) vstupu či vjezdu na pozemek. Tato se v rámci pozemkových úprav doporučuje zřizovat pouze výjimečně, pokud není možné, např. s ohledem na konfiguraci terénu, pozemek zpřístupnit poľní cestou (SPÚ, 2015). Z ustanovení § 9 odst. 18 zákona č. 139/2002 Sb. vyplývá povinnost poskytnout vlastníkovu pozemku nově zatíženého věcným břemenem náhradu, a to buď finanční, nebo ve formě pozemku. Výše náhrady se určí podle § 16b zákona č. 151/1991 Sb., výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení ve výši obvyklé ceny. Roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti (věcná břemena „**in rem**“, kdy je oprávněným vlastníkem panujícího pozemku). Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života (věcná břemena „**in personam**“, ze kterých je oprávněná vždy jedna konkrétní osoba), oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze-li objektivně určit výši ročního užitku, ocení se jednotně částkou 10 000,- Kč.

K oceňování práv odpovídajících věcným břemenům vydalo Ministerstvo financí ČR svým Sdělením čj. 162/38 024/1999 Metodickou pomůcku, kde je uveden komentář vysvětlující užívané pojmy převzaté z jiných právních předpisů a postup ocenění na řadě různých typů praktických příkladů.

Stávající věcná břemena evidovaná v katastru nemovitostí se neoceňují.

6 VÝSLEDKY A DISKUSE

6.1 Ocenění jednotlivých druhů pozemků a trvalých porostů

Pozemek je oceňován podle druhu pozemku evidovaného v katastru nemovitostí. Při nesouladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se stavem skutečným, se pro účely oceňování pozemek posuzuje vždy podle skutečného stavu. Je nezbytně nutné v rámci přípravných prací provést soupis všech nesouladů druhů pozemků a tyto projednat s příslušným orgánem státní správy, příp. s vlastníky.

Vyhláška č. 13/2014 Sb., stanoví, že na základě zjištěného nesouladu mezi skutečností v terénu a stavem evidovaným v katastru nemovitostí svolá pozemkový úřad před vypracováním soupisu nároků jednání, ke kterému přizve zástupce orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, orgánu ochrany přírody, státní správy lesů a případně dalších dotčených orgánů. Na tomto jednání spojeným s místním šetřením se posoudí možnost změny druhů pozemků. Vyjádření dotčených orgánů ke změnám druhů pozemků se zaznamená do protokolu, popřípadě se k němu toto vyjádření přiloží. Do soupisu nároků se uvádí skutečnosti podle výsledků tohoto jednání.

Pro dodržení zásady, že shodný pozemek musí být oceněn stejným způsobem jak v nároku, tak v návrhu je důležité, aby měl zpracovatel již v době ocenění nároků jasnou představu o tom, jaký druh pozemku bude pozemku náležet v návrhu nového uspořádání. V případě, že nový pozemek bude mít z nějakých důvodů jiný druh, je nutno provést i aktualizaci (přecenění) příslušného nároku.

V následujícím textu jsou oceněny jednotlivé druhy pozemků a trvalých porostů pro zvolené katastrální území Hněvkov u Mačkova. Pro ocenění jednotlivých druhů pozemků jsou uvažovány modelové případy, na kterých je zřetelná důležitost správného postupu ocenění různých druhů pozemků – ceny se totiž výrazně liší.

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. a oceňovací vyhlášky, podle stavu ke dni 1.12.2016, programem NEMExpress AC, verze: 3.6.3.

Zemědělský pozemek:

- dle § 6 oceňovací vyhlášky (bez úprav dle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky)
- tímto způsobem jsou dále oceněny pozemky taxativně vyjmenované v ust. § 3 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb., tj. pozemky zastavěné stavbou, pozemky funkčně související se stavbou, vč. přístupové cesty, zahrady, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách, hřbitovy, pozemky určené pro těžbu, určené pro obranu státu, pozemky vodních toků

Podklady:

- mapa BPEJ s upraveným průběhem izolinií dle zaměření skutečného stavu
- úprava základní ceny dle přílohy č. 5 - přírážka 80% (nepoužije se)
- minimální cena 1,- Kč/m²

BPEJ	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]
55303 ^{*)}	5,46	-	5,46

**) Pro ocenění zemědělského pozemku byl zvolen kód BPEJ, jehož cena se co nejvíce přibližuje k průměrné ceně daného katastrálního území.*

Zemědělský pozemek - celkem: Zjištěná cena za 1,00 m²	5,46 Kč/m²
---	------------------------------

Pro pozemek s výměrou 2000 m² činí zjištěná cena 10.920,- Kč

Pozemek vodní plochy (rybník, malá vodní nádrž) nezastavěný vodním dílem:

- dle § 8 odst. 3 oceňovací vyhlášky

Podklady:

- základní cena stavebního pozemku 686,- Kč/m²
- situování pozemku mimo zastavěné území
- minimální cena 10,- Kč/m²

Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
686,-	0,07	48,02

Pozemek vodní plochy - celkem: Zjištěná cena za 1,00 m²	48,02 Kč/m²
---	-------------------------------

Pro pozemek s výměrou 2000 m² činí zjištěná cena 96.040,- Kč

Pozemek zamokřené plochy (močál, mokřad, bažina):

- dle § 8 odst. 6 oceňovací vyhlášky

Podklady:

- průměrná cena zemědělského pozemku 5,43 Kč/m²
- úprava základní ceny dle přílohy č. 5 - přírážka 80% (nepoužije se)
- minimální cena 1,- Kč/m²

Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Přirážka	Upr. cena [Kč/m ²]
5,43	0,25	-	1,36

Pozemek zamokřené plochy - celkem: Zjištěná cena za 1,00 m²	1,36 Kč/m²
---	------------------------------

Pro pozemek s výměrou 2000 m² činí zjištěná cena 2.715,- Kč

Pozemek ostatní plochy – neplodné půdy (hospodářsky nevyužitelný):

- dle § 9 odst. 5 oceňovací vyhlášky

Podklady:

- průměrná cena zemědělského pozemku 5,43 Kč/m²
- úprava základní ceny dle přílohy č. 5 - přírážka 80% (nepoužije se)
- minimální cena 1,- Kč/m²

Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Přirážka	Upr. cena [Kč/m ²]
5,43	0,25	-	1,36

Pozemek ost. pl. (nepl. půdy) - celkem: Zjištěná cena za 1,00 m² 1,36 Kč/m²

Pro pozemek s výměrou 2000 m² činí zjištěná cena 2.715,- Kč

Pozemek ostatní plochy – jiné plochy (hospodářsky využitelný):

- dle § 9 odst. 6 oceňovací vyhlášky

Podklady:

- základní cena stavebního pozemku 686,- Kč/m²
- minimální cena 10,- Kč/m²

Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
686,-	0,04	27,44

Pozemek ost. pl. (jiné plochy) - celkem: Zjištěná cena za 1,00 m² 27,44 Kč/m²

Pro pozemek s výměrou 2000 m² činí zjištěná cena 54.880,- Kč

Pozemek lesní a nelesní s lesním porostem:

- dle § 7 oceňovací vyhlášky

Podklady:

- údaje o SLT z lesního hospodářského plánu, resp. lesní hospodářské osnovy
- minimální cena 1,- Kč/m²

SLT	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]
3K ^{*)}	2,66	-	2,66

**) Pro ocenění lesního pozemku byl zvolen SLT, který v k.ú. Hněvkov u Mačkova převládá.*

Pozemek lesní - celkem: Zjištěná cena za 1,00 m² 2,66 Kč/m²

Pro pozemek s výměrou 2000 m² činí zjištěná cena 5.320,- Kč

Lesní porost:

- dle § 40 oceňovací vyhlášky

Podklady:

- údaje o porostu z lesního hospodářského plánu, resp. lesní hospodářské osnovy (uvažován pro území typický borový porost stáří 52 let, zastoupení 100%, zakmenění 9, bonita 3, obmýtí 100 let)

Základní cena jednotlivých skupin dřevin [H_a] se určí podle vzorce:

$$H_a = [(37,59 - 19,43) * 0,878 + 19,43] * 0,90 * 100 \% \quad 31,84$$
$$\text{Věkový koeficient lesního porostu: } [1,00 - (\text{Obmýtí} - \text{Stáří}) * 0,005] \quad * \quad \underline{\underline{0,760}}$$

Lesní porost (borovice lesní): Zjištěná cena za 1,00 m²	24,20 Kč/m²
---	-------------------------------

Pro pozemek s výměrou 2000 m² činí zjištěná cena porostu 48.400,- Kč

Porost v ovocném sadu:

- dle § 46, přílohy č. 36 oceňovací vyhlášky

Podklady:

- údaje o porostu (uvažován sad jabloní, stáří 15 let, v dobrém zdravotním stavu)

Intenzivní typ ovocnářství

Název	Stáří [roků]	Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň – Vk / Pk	15	1,00 m ²	16,44		16,44	16,44
Součet:					=	16,44 Kč

Porost – sad (jabloň 15 let): Zjištěná cena za 1 m²	16,44 Kč/m²
---	-------------------------------

Pro pozemek s výměrou 2000 m² činí zjištěná cena porostu 32.880,- Kč

Nelesní porost na nelesním pozemku (do 1000 m², nebo do 50 ks):

- dle § 46, přílohy č. 39 a 40 oceňovací vyhlášky

Podklady:

- údaje o porostu (uvažováno 10 ks dubů, stromořadí v nezastavěném území, stáří 50 let, udržovaný, v dobrém zdravotním stavu)

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
dub letní		50 roků	10,00 ks	
Listnaté stromy III	40 160,-	-	40 160,-	401 600,-
Součet:				401 600,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,250
Koeficient polohy K _s (příl. č. 20)			*	1,000
Celkem - okrasné rostliny			=	100 400,- Kč

Porost 10 dubů - zjištěná cena	100 400,- Kč
---------------------------------------	---------------------

6.2 Ocenění věcných břemen

V rámci pozemkových úprav připadají v úvahu pouze zřizovaná věcná břemena (resp. služebnosti) vstupu či vjezdu na pozemek. Rozlišujeme, zda právo přísluší omezenému (konkrétnímu) okruhu osob (ať již se jedná o břemeno „**in rem**“, nebo „**in personam**“), nebo je zřízeno pro anonymní - neurčitý okruh oprávněných (např. právo veřejné cesty).

Při ocenění věcného břemene přechodu či přejezdu pozemku zřizovaného pro konkrétního oprávněného je zásadní objektivně zjistit výši ročního užítku. Obecně platí, že roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku lze ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání. Roční užitek je tedy stanoven buďto ve výši obvyklého nájemného za srovnatelné pozemky, nebo - pokud toto nelze zjistit, použije se simulované nájemné. To je určeno jako dané procento z ceny pozemku:

- v úrovni obvyklé ceny,
- uvedené v cenové mapě dané obce,
- zjištěné dle platného cenového předpisu.

U zemědělských pozemků většinou není problém zjištění obvyklého nájemného. To vychází ze smluv o nájmu (resp. pachtu) zemědělských pozemků uzavíraných mezi vlastníky a společnostmi hospodařícími v dané lokalitě. V případě k.ú. Hněvkov u Mačkova se roční nájemné pohybuje v rozpětí 1 500,- až 3 000,- Kč/ha. Pro daný účel je uvažováno roční nájemné 2 500,- Kč/ha (0,25 Kč/m²).

Ocenění věcného břemene chůze a jízdy přes zemědělský pozemek pro konkrétního oprávněného na dobu neurčitou:

Výměra: 1,00 m² (Míra - rozsah zatížení předmětného pozemku)

Jednotková cena: 0,25 Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 1,00 m² * 0,25 Kč/m²/rok = 0,25 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 % 0,25 Kč/rok * 100 % = 0,25 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 0,25 Kč

Max. doba trvání věcného břemene pro výpočet: 5 let 0,25 Kč * 5 let = 1,25 Kč

Ocenění věcného břemene činí (na ploše 1 m²)	1,25 Kč/m²
--	------------------------------

Při případném ocenění věcného břemene veřejné cesty, kdy je oprávněným veřejnost, tedy neomezený a neidentifikovatelný soubor subjektů (a právo vlastně nemá charakter věcného břemene), nelze určit roční užitek. Proto se pro ocenění využije ust. § 16b odst. 5 zákona č. 151/1991 Sb. a ocení se paušální částkou 10 000,- Kč.

6.3 Problémy a chyby v oceňování

Zpracovatelé pozemkových úprav se při ocenění pro účely pozemkových úprav dopouští nejrůznějších pochybení. Mezi nejčastější se řadí zejména:

Použití jiného oceňovacího předpisu

Zákon č. 139/2002 Sb. uvádí, že pro ocenění pozemků pro účely pozemkových úprav se použije zvláštní právní předpis platný ke dni vyložení soupisu nároků. Oceňovací vyhláška je standardně novelizována jednou ročně, zpravidla k 1. lednu. Při zahájení prací na oceňování tedy zpracovatel musí pečlivě uvážit, kdy bude soupis nároků vyložen. Vodítkem při této úvaze by mohl být termín ukončení a odevzdání tohoto fakturačního celku uvedený ve smlouvě o dílo mezi zpracovatelem a pozemkovým úřadem, či přímo dohoda s pozemkovým úřadem. Reálné nebezpečí hrozí v případě, kdy zpracovatel předá elaborát soupisu nároků pozemkovému úřadu těsně před koncem roku a pozemkový úřad z nějakého důvodu nestihne soupis nároků vyložit ještě v době platnosti oceňovacího předpisu, který byl pro ocenění použit.

Chybné ocenění

U některých zpracovatelů jsou občas zjišťovány chyby přímo v ocenění jednotlivých druhů pozemků. Toto je způsobeno zejména tím, že zákon č. 139/2002 Sb. upravuje ocenění druhů pozemků taxativně vyjmenovaných ve svém ust. § 3 odst. 3 odlišně od způsobu, který uvádí oceňovací vyhláška. Zpracovatelé chybně tímto způsobem (např. přílehlou BPEJ, průměrnou cenou k.ú.) oceňují i zde nevyjmenované druhy pozemků, např. vodní plochy, ostatní plochy (nezastavěné stavbou) apod.

Na příkladu k.ú. Hněvkov u Mačkova jsou patrné značné rozdíly:

Pozemek vodní plochy:

48,02 Kč/m² (správně) dle § 8 odst. 3 oceňovací vyhlášky

5,46 Kč/m² (chybně) dle § 6 oceňovací vyhlášky

Pro pozemek s výměrou 2000 m² činí finanční rozdíl 85.120,- Kč.

Pozemek ostatní plochy – jiné plochy:

27,44 Kč/m² (správně) dle § 9 odst. 6 oceňovací vyhlášky

5,46 Kč/m² (chybně) dle § 6 oceňovací vyhlášky

Pro pozemek s výměrou 2000 m² činí finanční rozdíl 43.960,- Kč.

Jiné ocenění pozemku v nároku a v návrhu

Pro dodržení zásady, že shodný pozemek musí být oceněn stejným způsobem jak v nároku, tak v návrhu, je důležité, aby zpracovatel měl již v době ocenění nároků jasnou představu o tom, jaký druh pozemku bude pozemku náležet v rámci návrhu nového uspořádání. Při tom hraje podstatnou roli nejen zkušenost zpracovatele (a jeho představa o budoucím stavu druhů pozemku v řešeném území), ale zároveň dostatečné projednání nesouladů druhů pozemku s příslušnými orgány státní správy v rámci přípravných prací.

Ocenění trvalých porostů zjednodušeným způsobem

Tato chyba se vyskytovala v relativně krátkém časovém úseku v době, kdy se institut zjednodušeného ocenění trvalých porostů objevil v oceňovací vyhlášce, tj. po 1.1.2007.

Oceňovací vyhláška stanovuje, že zjednodušený způsob lze použít pro ocenění trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy a okrasných rostlin situovaných na pozemcích ve funkčním celku s rodinným domem, rekreační či zahrádkářskou chatou, nebo domem s bytovými jednotkami, a to pouze v případě, že se jedná o ocenění pro účely daně z nabytí nemovitých věcí. Tato cena vychází z upravené ceny stavebního pozemku a pokryvné plochy porostu.

Na příkladu porostu sadu (jabloň 15 let) v k.ú. Hněvkov u Mačkova jsou patrné značné rozdíly:

Klasické ocenění:

16,44 Kč/m² plochy pozemku (správně) dle § 46, příl. č. 36 oceňovací vyhlášky
Zjednodušeným způsobem:

30,87* Kč/m² pokryvné plochy porostu (chybně*) dle § 47 oceňovací vyhlášky, (tj. 686,- * 0,045)

**) Zpracovateli byla ještě navíc i tato cena, zjištěná zjednodušeným způsobem, převážně stanovována chybně, protože pro výpočet používali základní cenu stavebního pozemku (dle § 3 oceňovací vyhlášky), nikoliv základní cenu upravenou indexem trhu, indexem omezujících vlivů a indexem polohy (dle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky).*

Též u lesního porostu je oceňovací vyhláškou stanoveno, že zjednodušený způsob lze použít pouze v případě, že se jedná o ocenění pro účely daně z nabytí nemovitých věcí. Tato cena vychází z ceny za m² pro určitou skupinu dřevin, zakmenění a výměry. Na rozdíl od klasického způsobu ocenění se zde vůbec neprojeví vliv obmýtí.

Na příkladu lesního borového porostu stáří 52 let, zastoupení 100%, zakmenění 9, bonita 3, obmýtí 100 let, jsou patrné značné rozdíly:

Klasické ocenění:

24,20 Kč/m² plochy pozemku (správně) dle § 40 – 43 oceňovací vyhlášky

Zjednodušeným způsobem:

9,29 Kč/m² plochy pozemku (chybně) dle § 45 oceňovací vyhlášky

Pro pozemek s výměrou 2000 m² činí finanční rozdíl 29.820,- Kč

Ocenění věcných břemen paušální částkou

Tato chyba není příliš častá. Důvodem je skutečnost, že zřizování věcného břemene v rámci pozemkových úprav je prováděno pouze výjimečně. Pokud je věcné břemeno zřizováno, nelze ocenění provést dle zavedeného klišé, že hodnota věcného břemene je 10 000,- Kč. Věcné břemeno lze velmi často ocenit podle ročního užitku, tedy ročního nájemného. Cena věcného břemene je pak zpravidla několikanásobně nižší.

Na příkladu věcného břemene chůze a jízdy přes zemědělský pozemek, pro konkrétního oprávněného, s výměrou zatížené části povinného pozemku 200 m² jsou patrné značné rozdíly:

Ocenění dle ročního užitku:

250,- Kč (správně) dle § 16b odst. 1 - 4 zákona č. 151/1991 Sb.,

Ocenění paušální částkou:

10 000,- Kč (chybně) dle § 16b odst. 5 zákona č. 151/1991 Sb.,

Pro zatíženou část pozemku o výměře 200 m² činí finanční rozdíl 9.750,- Kč

Zpracovatelé a pozemkové úřady se dále potýkají v průběhu řízení s řadou problémů, které souvisí s oceňováním:

Při ocenění trvalých porostů v sadech je při každé změně porostu (vykácením, prořezávkou, či založením sadu nového) nutná aktualizace soupisu nároků. Jinými slovy - porost je potřeba opětovně ocenit. Je znám případ, kdy vlastník takového porostu provádí změny porostu záměrně, čímž účelově prodlužuje celé řízení. V případě, že v úvodu řízení pozemkový úřad stanoví, že ocenění provede znalec, dochází pak nejen k průtahům, ale nemalému prodražování celého řízení.

Dalším problémem čelí pozemkový úřad, pokud v době mezi vydáním rozhodnutí o schválení návrhu a rozhodnutím o výměně nebo přechodu vlastnických práv dojde k vykácení dřevin rostoucích mimo les. Jedná se o případy, kdy vlastník takovéto plochy s trvalými (nelesními) porosty, si je pro účely soupisu nároků nechá ocenit. Za tyto původní pozemky jsou pak tomuto vlastníkovi navrženy pozemky jiné (v odpovídající ceně zahrnující i cenu těchto trvalých porostů). Situace je tedy taková, že je pravomocně schválen návrh pozemkových úprav, ale k přechodu vlastnictví stále nedošlo. Nárok výše zmíněného vlastníka se ale významně snížil. Aktualizace soupisu nároků nepřichází v úvahu. Zákon tuto situaci neřeší.

Pro zamezení vzniku uvedených situací by pomohlo, pro účely pozemkových úprav trvalé porosty neoceňovat a v soupisu nároků a soupisu nových pozemků uvést pouze poznámku, že se na pozemku nacházejí. Bylo by na každém vlastníkovi, aby si danou záležitost sám „ohlídal“. Znamenalo by to změnu zákona č. 139/2002 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky. Tyto normy by ale nebyly plně v souladu s platnými ustanoveními občanského zákoníku, který uvádí, že porost je součástí pozemku. Vrátime-li se před rok 2003, v tehdy platném zákoně č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ani jeho prováděcí vyhláše č. 427/1991 Sb., nebyla o ocenění porostů ani zmínka a trvalé porosty nebyly při pozemkových úpravách řešeny vůbec.

Jak vyplývá ze současné praxe provádění pozemkových úprav, kritérium ceny (+/- 4%) je až nesmyslně přísné. Vlastníci při návrhu nového uspořádání pozemků preferují hlavně kritérium výměry. Tento fakt je dán současným systémem určování výše pachtovného za jejich pozemky, která se odvíjí pouze od výměry propachtovaných pozemků, případně od délky pachtu. Cena, respektive výnosová

hodnota pozemků daná kódem BPEJ na ni nemá žádný vliv. Uvolnění kritéria ceny by určitě napomohlo možnosti většího scelení pozemků, protože vlastníci by nemuseli doplácet při překročení kritéria ceny již od výše 4%. Není určitě od věci zabývat se otázkou snížení kritéria výměry a navýšení kritéria ceny oproti současně platným hodnotám.

7. ZÁVĚR

Uvědomme si, v jakém neutěšeném stavu se nacházela krajina, půdní fond, katastr nemovitostí a celý venkov při pádu totalitního režimu v roce 1989. Snaha o intenzivní hospodaření na co největších plochách po vzoru východních sousedů, znamenala likvidaci polních cest a protierozních mezí, odvodňování a rekultivaci neplodných půd atd. Následkem byla degradace půdy, znečištění vodních zdrojů, či snížení druhové diverzity zemědělské krajiny.

Nástrojem k nápravě tohoto stavu se po roce 1989 staly pozemkové úpravy, které dokážou do krajiny navracet veškeré prvky, jež zde dříve byly. Současně uspořádávají vlastnická práva k pozemkům. Aby pro jednotlivé vlastníky bylo uspořádání vlastnických práv spravedlivé, je potřeba splnit zákonem stanovené podmínky. Jsou stanovena tzv. kritéria přiměřenosti, která připouštějí jen drobné odchýlení se od ceny, výměry a vzdálenosti navržených pozemků ve vztahu k pozemkům původním. Výměra pozemku je dána zapsáním ve veřejném seznamu, vzdálenost lze celkem snadno změřit. Diskutabilním měřítkem tedy zůstává cena pozemků.

Ocenění pozemků pro účely pozemkových úprav se provádí podle zákona č. 151/1997 Sb. a oceňovací vyhlášky. Nicméně platí určité výjimky, které jsou zakotveny v zákoně č. 139/2002 Sb.

Hlavním a podstatným pravidlem ocenění je posouzení pozemků vždy podle skutečného stavu v terénu. Oceňovatel by tedy měl mít k dispozici platnou katastrální mapu, zaměření skutečného stavu terénu, mapu BPEJ, výsledky projednání nesouladů druhů pozemků a oceňovací předpis, který bude platný v době vyložení soupisu nároků. Při ocenění hraje podstatnou roli zkušenost zpracovatele a jeho představa o budoucím stavu druhu pozemků v řešeném území. Důvodem je nutnost stejného způsobu ocenění ve fázi nároků a ve fázi návrhu.

Přehledně uspořádaný všeobecný postup pro oceňování jednotlivých druhů pozemků a trvalých porostů pro účely pozemkových úprav je uveden v příloze č. 2.

Věřím, že tato práce napomůže sjednotit postupy zpracovatelů při oceňování nemovitých věcí a porostů v pozemkových úpravách a zároveň ulehčí práci referentům pozemkových úřadů při kontrole přebíraného díla.

8. PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ

- BURIAN Z., VÁCHAL J., NĚMEC J., HLADÍK J. [eds.], 2011: *Pozemkové úpravy*. Consult, Praha, 208 s., ISBN 80-903482-8-9.
- DROBNÍK J., 2007: *Základy pozemkového práva*, 2. aktualizované a doplněné vydání, Eva Rozkotová – IFEC, Praha, 175 s., ISBN 80-903409-6-2.
- DUMBROVSKÝ M., 2004: *Pozemkové úpravy*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 264 s., ISBN 80-214-2668-3.
- HOISL R., 1992: *Stand von landschaftsplanung, landesflege, ländlicher, neuordnung und dorfeneneruingin Deutschland, lehrgebiet*. Institut für landespflege und botanik der Technischen univerzität München, München, 197 s.
- KUBAČÁK A. a JACKO K., 2012: *Restituce zemědělského a lesního majetku*. 2. upravené a rozšířené vydání. Ministerstvo zemědělství, Praha, 276 s., ISBN 978-80-7434-090-1.
- MAŠÁT K., NĚMEČEK J., TOMIŠKA Z., 2002: *Metodika vymezení a mapování bonitovaných půdně ekologických jednotek*. 3. přepracované a doplněné vydání. Výzkumný ústav meliorací a ochrany půdy, Praha, 113 s., ISBN 8023890956.
- MAZÍN A. V., 2014: *Pozemkové úpravy v kulturní krajině. Učební texty vysokých škol*, Západočeská univerzita v Plzni. Plzeň, 242 s.
- MZe, 2011: *Pozemkové úpravy, nástroj pro udržitelný rozvoj venkovského prostoru*. 2. aktualizované vydání. Ministerstvo zemědělství, Praha, 28 s., ISBN 978-80-7084-944-6.
- MZe, 2016a: *Pozemkové úpravy "krok za krokem"*. 2. aktualizované vydání. Ministerstvo zemědělství ve spolupráci s Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i., Praha, 19 s., ISBN 978-80-7434-296-7.
- PODHRÁZSKÁ J., 2006: *Projektování pozemkových úprav*. Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, Brno, 217 s., ISBN 80-7357-011-2.

- PODHRÁZSKÁ J., VAISHAR A., TOMAN F., KNOTEK J., ŠEVELOVÁ M., STONAWSKÁ K., VASYLCHENKO A., KARÁSEK P., 2015: *Evaluation of land consolidation proces by rural stakeholders*. European Countryside sv. 7, 3/2015, 144 - 155.
- RIDDELL J., REMBOLD F., 2002: *Farm land rationalization and land consolidation: strategies for multifunctional use of rural space in Eastern and Central Europe*. International Symposium on Land Fragmentation and Concolidation in CEEC: 25 – 28 s.
- RYBÁRSKY I., ŠVEHLA F., GEISSÉ E., 1991: *Pozemkové úpravy. Vysokoškolská učebnica pre stavebné fakulty vysokých škól*. Alfa, Bratislava, 360 s., ISBN 8005008732.
- SKLENIČKA P., 2003: *Základy krajinného plánování*. 2. vydání. Naděžda Skleničková, Praha, 2003, 321 s., ISBN 80-903206-1-9.
- SKLENIČKA P., 2013: *Factors affecting farmland prices in the Czech Republic (Article)*, Land Use Policy 30: 130-136.
- SKLENIČKA P., 2014: *The Farmland Rental Paradox: Extreme land ownership fragmentation as a new form of land degradation*. Land Use Policy 38: 587-593.
- SPÚ, 2015: *Metodický návod k provádění pozemkových úprav. Aktualizovaná verze k 1.1.2016*. Ministerstvo zemědělství, Státní pozemkový úřad, Praha, 127 s.
- SÝKORA C., 1993: *Scelování pozemků, příklad pro komplexní pozemkové úpravy*. EKOS Třebíč, 195 s.
- TOMIŠKA Z., 2006: *Problém stanovení bonity půdy pro pozemkové úpravy*. Pozemkové úpravy 56/2006: 3-5.
- VOPRAVIL J., HLADÍK J., 2016: *Zemědělské půdy a jejich stav v ČR*. Pozemkové úpravy 24/ 3-2016: 7.

Internetové zdroje:

- ČSÚ, 2016: *Malý lexikon obcí 2015*. Český statistický úřad, Praha, online: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2015> (cit. 2.12.2016).
- ČÚZK, 2016: Digitalizace katastrálních map. Český úřad zeměměřický a katastrální, Praha, online: <http://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Digitalizace-a-vedeni-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map/Digitalizace-katastralnich-map.aspx> (cit. 2.12.2016).
- ČÚZK, 2017: Digitalizace katastrálních map – podrobné informace o k.ú. Hněvkov u Mačkova. Český úřad zeměměřický a katastrální, Praha, online: http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZK_ID:689726 (cit. 2.1.2017).
- FARMY.CZ, 2016: *Zpráva o trhu s půdou*. Farmy.cz, Praha, online: <http://www.farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA-o-trhu-s-pudou-FARMYCZ-leden-2016.pdf> (cit. 15.12.2016).
- Město Blatná, 2017: Územní plán sídelního útvaru Blatná. Městský úřad Blatná, online: <http://www.mesto-blatna.cz/mesto-blatna/uzemni-planovani/prehled-uzemne-planovaci-dokumentace-orp-blatna/blatna/> (cit. 2.1.2017).
- MZe, 2016b: *Přehled pozemkových úprav*. Ministerstvo zemědělství, Praha, online: <http://eagri.cz/public/app/eagriapp/PU/Prehled/> (cit. 2.12.2016).
- Seznam.cz, 2016: *Základní mapa ČR*. Seznam.cz, a.s., Praha, online: <http://mapy.cz> (cit. 2.12.2016).

Legislativa:

- Zákon č. BGBl/1976, 546, Flurbereinigungs Gesetz (FlurbG), Zákon o pozemkových úpravách, v platném znění.
- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění.

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, v platném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. (tj. v platném znění k datu - prosinec 2016).
- Vyhláška MZe ČR č. 13/2014 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav.
- Vyhláška MZe ČR č. 298/2014 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků ve znění vyhl. č. 344/2015 Sb. (tj. v platném znění k datu - prosinec 2016).
- Sdělení Ministerstva financí ČR čj. 192/38 024/1999; Metodická pomůcka k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům.

9. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Listina „Soupis nároků“

Příloha č. 2 – Přehledně uspořádaný všeobecný postup pro oceňování jednotlivých druhů pozemků a trvalých porostů pro účely pozemkových úprav

Soupis nároků

Označení pozemkových úprav: Komplexní pozemková úprava v k.ú. Hněvkov u Mačkova
katastrální území: Hněvkov u Mačkova
obec: Blatná

zpracováno programem PROLAND
dne: 4. 7. 2016

zpracovatel: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, s.r.o., xxxxxxxxxxxx, xxx xx xxxxxxxx

Vlastníci zapsaní na listu vlastnictví (LV) č. 11

Příjmení, jméno, titul / název	Právní vztah	Rodné číslo / IČ	Adresa	Podíl
Novák Jan	Vlastnické právo	RČ: xxxxxx/xxxx	Pod Dubem 74, 38801 Blatná	1/1

Pozemky v obvodu pozemkových úprav - řešené dle §2 zákona

Parcela	Druh pozemku	Způsob využití nemov.	Způsob ochr. nemov.	Výměra m ²	Ocenění pozemku			Ocenění porostu			Vzdálenost m	Další údaje §3 odst. 3 a §8 odst. 1 zákona (zást. právo, věcné břemeno aj.)	Poznámka
					BPEJ	Výměr a m ²	Cena Kč	Druh	Výměr a m ²	Cena Kč			
PK 293/5	orná půda		27	11968	52901	11866	106794.00	ZELEŇ	102	0.00	1586	VB1	
	trvalý travní porost		27		52901	102	918.00						
PK 299/9	trvalý travní porost		27	3631	55800	331	2604.97	ZELEŇ	194	0.00	1203	VB1	I1
					56701	3173	4410.47						
	vodní plocha	8			56701	56	77.84						
	ostatní plocha	16			56701	71	98.69						
PK 350/20	trvalý travní porost		27	6191	55800	5935	46708.45	ZELEŇ	803	0.00	1201	§3 odst. 3 VB1	
	vodní plocha	8			55800	256	2014.72						
GP 165/3	orná půda		27	3400	73211	1265	6502.10				349	VB1	
					73214	2135	6106.10						
Celkem				25190			176235.34			0.00	1269		
Celkem včetně ceny porostu							176235.34						
Upraveno dle zaměření skutečného stavu – koef. 0.996991				25114			175705.05						
Zaokrouhlení dle § 21 odst. 2 vyhlášky 13/2014 Sb.							175710.00						
Součet výměr podle druhů pozemků v m²: orná půda 15266, trvalý travní porost 9541, vodní plocha 312, ostatní plocha 71													

Vyjádření vlastníků:

Prohlašuji, že jsem byl seznámen s rozsahem vypočteného nároku pro účely pozemkových úprav.

Souhlasím se zařazením pozemků dle §3 odst. 3 zákona č.139/2002 Sb. do pozemkových úprav a jejich řešení ve smyslu §2 zákona.

Novák Jan

datum:

podpis:

Pozemky v obvodu pozemkových úprav - neřešené podle §2 zákona

Stav dle KN						Stav podle nového zaměření						
Parcela		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Výměra m ²	Parcela		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Výměra m ²	Pozn.
Označení	Číslo					Označení	Číslo					
PK	404				40436	KN	404	lesní pozemek		26	41414	
KN	636	lesní pozemek		26	14851	KN	636	lesní pozemek		26	14935	
PK	638/1	trvalý travní porost		27	2669	KN	638/1	trvalý travní porost		27	2538	
Celkem					57956						58887	

Pozemky mimo obvod pozemkových úprav

Parcela		Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	Výměra m ²	Poznámka
Označení	Číslo					
KN	st.24/2	zastavěná plocha a nádvoří			814	součástí je stavba Hněvkov č.p. 19 (objekt k bydlení) VB1, VB2
KN	20/1	trvalý travní porost		27	2347	VB1
KN	20/4	ostatní plocha	23		292	VB1, VB2, VB3
KN	20/5	ostatní plocha	23		1910	VB1, VB2
KN	20/6	trvalý travní porost		27	922	VB1, VB2
Celkem					6285	

Vysvětlivky

§3 odst.3 Pozemky podle § 3 odst. 3 zákona č.139/2002 Sb., tj. pozemky zastavěné stavbou a pozemek funkčně související se stavbou, zahrady, pozemky v zastavěném a zastavitelném území obce, vodní toky, dobývací prostor a pozemky chráněné podle zvláštních předpisů, je možné řešit jen se souhlasem vlastníka. Tyto pozemky se oceňují podle druhu původního pozemku, respektive nejbližšího zemědělského pozemku (dle BPEJ).

Označení parcely

KN parcela katastru nemovitostí
PK parcela bývalého pozemkového katastru
GP parcela grafického přidělu
st. stavební parcela

Způsob využití nemovitosti

8 koryto vodního toku umělé
16 silnice
23 manipulační plocha

Způsob ochrany nemovitosti

27 zemědělský půdní fond

Ceny použitých kódů BPEJ (Kč/m²)

kód	cena	kód	cena
52901	9.00	55800	7.87
56701	1.39	73211	5.14
73214	2.86		

Ceny použitých porostů (Kč/m²)

kód	cena	popis
ZELEN	0.00	

Úplná znění jiných právních vztahů

VB1 Zástavní právo smluvní A: k zajištění pohledávek s příslušenstvím

a) úvěr ve výši xxx.xxx,- Kč

b) budoucí pohledávky do výše x.xxx.xxx,- Kč a

B: budoucí pohledávky do výše xxx.xxx,- Kč

oprávnění pro Komerční banka, a.s. (IČ: 45317054), Na příkopě 969/33, 11000 Praha - Staré Město

listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 3.3.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 3.3.2010 V-888/2010-307

VB2 Zástavní právo smluvní pohledávky "A" - úvěr ve výši x.xxx.xxx,- Kč a příslušenství, budoucí pohledávky do výše xxx.xxx,- Kč

pohledávky "B" - budoucí pohledávky do výše xx.xxx,- Kč

oprávnění pro Komerční banka, a.s. (IČ: 45317054), Na příkopě 969/33, 11000 Praha - Staré Město

listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.11.2007 V-4479/2007-307

VB3 Věcné břemeno zřízení a provozování vedení umístění zemního kabelu NN, podpěrného sloupu a uzemnění v rozsahu dle GP č.110-324/2009

oprávnění pro E.ON Distribuce, a.s. (IČ: 28085400), F. A. Gerstnera 2151/6, 37001 České Budějovice - České Budějovice 7

listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 27.1.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 3.2.2010 V-457/2010-307

Určení druhů pozemků u jednotlivých parcel provedeno dle zaměření skutečného stavu v terénu.

Údaje BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka) převzaty z digitální databáze Státního pozemkového úřadu, Odboru půdní držby a vztaženy k zaměření skutečného stavu v terénu (§8 odst. 5 zákona 139/2002 Sb.).

Ocenění provedeno dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb., v platném znění. Pro oceňování pozemků v pozemkových úpravách se do výpočtu nezahrnují přírážky ani srážky stanovené touto vyhláškou. Porost u zahrad, sadů nebude oceňován - nedojde ke změně vlastníka. U pozemků s lesním porostem je uvedena cena porostu. U ostatních druhů pozemků se cena porostu uvede jen na žádost vlastníka pozemku, která musí být písemně doručena na adresu pozemkového úřadu nejpozději do 15 dnů od obdržení tohoto soupisu nároků.

ostatní plocha - dráha, silnice, ostatní komunikace: oceněna dle zasahujících bonit (uvedena BPEJ)

vodní plocha - koryto vodního toku přirozené nebo upravené, koryto vodního toku umělé: oceněna dle zasahujících bonit (uvedena BPEJ)

Infrastruktura: I1 - elektrické vedení

Přehledně uspořádaný všeobecný postup pro oceňování jednotlivých druhů pozemků a trvalých porostů pro účely pozemkových úprav

Pro oceňování se použijí ustanovení zvláštního právního předpisu platného ke dni vyložení soupisu nároků.

(k datu prosinec 2016 se jedná o zákon č. 151/1997 Sb., v platném znění a prováděcí vyhlášku MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. /oceňovací vyhláška/).

DRUH POZEMKU	ZPŮSOB OCENĚNÍ	PŘÍKLAD JEDNOTKOVÉ CENY (k.ú. Hněvkov u Mačkova)
Zemědělské pozemky orná půda – trvalý travní porost – ovocný sad – chmelnice – vinice	<ul style="list-style-type: none"> - § 6 oceňovací vyhlášky - základní cenou dle BPEJ vztažených k zaměření skutečného stavu v terénu (odsouhlasení odborem půdní služby SPÚ), podle přílohy č. 4 bez úprav dle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky, - není-li bonitován – dobonitovat, příp. ocenit cenou nejbližšího zemědělského pozemku (přílehlou BPEJ, je-li jich více, pak nejvyšší), pouze v případě není-li žádná přílehlá BPEJ je možno použít průměrnou cenu ZP dle vyhlášky č. 298/2014 Sb., ve znění vyhl. č. 344/2015 Sb. 	5,46 Kč/m² <i>zvolen kód BPEJ, jehož cena se co nejvíce přibližuje k průměrné ceně daného k.ú.</i>
Pozemky rybníků a malých vodních nádrží, nezastavěné vodním dílem (mimo zastavěné území)	<ul style="list-style-type: none"> - § 8 odst. 3 oceňovací vyhlášky – základní cenou stavebního pozemku dle § 3 násobenou koeficientem 0,07 - minimální cena 10,- Kč/m² (§ 8 odst. 5 oceňovací vyhlášky) 	48,02 Kč/m²
Pozemky zamokřené močály – mokřady - bažiny	<ul style="list-style-type: none"> - § 8 odst. 6 oceňovací vyhlášky – průměrnou základní cenou zemědělského pozemku (vyhl. č. 298/2014 Sb., ve znění vyhl. č. 344/2015 Sb.) násobenou koeficientem 0,25 bez úprav podle položky č. 1 přílohy č. 5 - minimální cena 1,- Kč/m² (§ 8 odst. 6 oceňovací vyhlášky) 	1,36 Kč/m²

DRUH POZEMKU	ZPŮSOB OCENĚNÍ	PŘÍKLAD JEDNOTKOVÉ CENY (k.ú. Hněvkov u Mačkova)
Pozemky ostatní plochy – neplodné půdy	<ul style="list-style-type: none"> - § 9 odst. 5 oceňovací vyhlášky – průměrnou základní cenou zemědělského pozemku (vyhl. č. 298/2014 Sb., ve znění vyhl. č. 344/2015 Sb.) násobenou koeficientem 0,25 bez úprav podle položky č. 1 přílohy č. 5 - minimální cena 1,- Kč/m² (§ 9 odst. 5 oceňovací vyhlášky) 	1,36 Kč/m²
Lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky	<ul style="list-style-type: none"> - § 7 odst. 1 vyhlášky - základní cenou dle převládajícího souboru lesních typů v porostní skupině (podle přílohy č. 6) s uplatněním příp. srážek dle příl. č. 7 oceňovací vyhlášky - minimální cena 1,- Kč/m² (§ 7 odst. 5 oceňovací vyhlášky) 	2,66 Kč/m² <i>Zvolen SLT, který v k.ú. Hněvkov u Mačkova převládá</i>
Pozemky uvedené v § 3 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb. - pozemky zastavěné stavbou, pozemky funkčně související se stavbou, vč. přístupové cesty, zahrady, pozemky v zastavěném území, pozemky v zastavitelných plochách, hřbitovy, pozemky určené pro těžbu, určené pro obranu státu, pozemky vodních toků	<ul style="list-style-type: none"> - § 6 oceňovací vyhlášky - základní cenou dle BPEJ, podle přílohy č. 4 bez úprav dle přílohy č. 5 oceňovací vyhlášky, - v souladu s § 3 odst. 3 zákona č. 139/2002 Sb. v pl. zn. - podle druhu původních pozemků; nelze-li toto zjistit, pak podle druhu nejbližšího zemědělského pozemku (přílehlou BPEJ, je-li jich více, pak nejvyšší), pouze v případě není-li žádná přílehlá BPEJ je možno použít průměrnou cenu ZP dle vyhl. č. 298/2014 Sb., ve znění vyhl. č. 344/2015 Sb. 	5,46 Kč/m² <i>zvolen kód BPEJ, jehož cena se co nejvíce přibližuje k průměrné ceně daného k.ú.</i>
Pozemky výše neuvedené ostatní plocha – jiná plocha (mimo zastavěné území)	<ul style="list-style-type: none"> - § 9 odst. 6 oceňovací vyhlášky – základní cenou stavebního pozemku dle § 3 násobenou koeficientem 0,04 - minimální cena 10,- Kč/m² (§ 9 odst. 6 oceňovací vyhlášky) 	27,44 Kč/m²

DRUH POROSTU	ZPŮSOB OCENĚNÍ	PŘÍKLAD JEDNOTKOVÉ CENY (k.ú. Hněvkov u Mačkova)
Lesní porost	- §§ 40 až 43 oceňovací vyhlášky – součtem cen dle jednotlivých skupin dřevin (příloha č. 28) v poměru jejich plošného zastoupení v porostu. Cena porostu na pozemcích sloučených do půdních celků se stanoví jako násobek výměry parcely a průměrné ceny porostu za 1 m ² . Pro výpočet průměrné ceny se ocení porost, který se nachází na půdním celku.	24,20 Kč/m² <i>borový porost, 52 let, zast. 100%, zakrm. 9, bonita 3, obmýtí 100 let</i>
Nelesní porost (do 1000 m ² , nebo do 50 ks) solitéry - aleje	- § 46 oceňovací vyhlášky, cenou dle příloh č. 39 a 40 oceňovací vyhlášky upravenou koeficienty K ₅ (příloha č. 20) a K _z (příloha č. 39)	100 400,- Kč^{*)} <i>10 ks dubů, v nezastavěném území, 50 let, dobrý zdr. stav</i>
Porost v zahradách, ovocných sadech, vinice, chmelnice	- § 46 oceňovací vyhlášky - ovocné dřeviny - cenou dle přílohy č. 36 oceňovací vyhlášky (intenzivní / extenzivní) - vinice - cenou dle přílohy č. 37 oceňovací vyhlášky (komerční / podnožové / nekomerční) - chmelnice - cenou dle přílohy č. 38 oceňovací vyhlášky (neozdravené / ozdravené)	16,44 Kč/m² <i>sad jabloní, 15 let, dobrý zdr. stav</i>

Pozn.: Jsou uvedeny právní předpisy platné v roce 2016 (prosinec)

^{*)} nejedná se o jednotkovou cenu, ale o celkovou cenu za 10 ks dubů