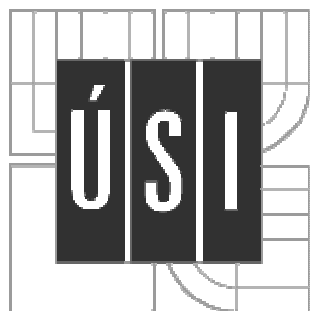


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ZNALECKÁ ČINNOST PŘI VYVLASTŇOVACÍM ŘÍZENÍ

EXPERT ACTIVITIES IN EXPROPRIATION PROCEEDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

Bc. MICHAL HANÁK

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE

Ing. ALENA SUPERATOVÁ

SUPERVISOR

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Michal Hanák

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Znalecká činnost při vyvlastňovacím řízení

v anglickém jazyce:

Expert activities in expropriation proceedings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je vymezit základní pojmy, které souvisí s vyvlastněním, a analyzovat platnou právní úpravu se zohledněním aktuální judikatury. Zvláštní důraz bude kladen na vymezení postavení a úkolů znalce v jednotlivých fázích řízení a vytvoření vzorového znaleckého posudku, z kterého bude zřejmá struktura a obsah.

Cíle diplomové práce:

Specifikovat postavení znalce ve vyvlastňovacím řízení. Vytvoření struktury a obsahu znaleckého posudku pro tyto účely.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 184/2006 Sb., vyvlastňovací zákon.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška MF o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., platná v roce 2013.

Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Alena Superatová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

V Brně, dne 2.10.2012

L.S.

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Tématem této práce je znalecká činnost při vyvlastňovacím řízení. V první části této práce se zaměřím obecně na vyvlastnění a na pojmy, které jsou s tímto institutem spojeny. Budu se také zabývat účelem vyvlastnění a zákony, na jejichž základě je možné vyvlastnění provést. Dále popíši vlastní průběh vyvlastnění, resp. vyvlastňovacího řízení podle zákona o vyvlastnění. V další části práce se budu zabývat znaleckou činností ve vyvlastňovacím řízení, tj. postavením znalce ve vyvlastňovacím řízení, strukturou znaleckého posudku a jeho náležitostí a nakonec vlastním oceněním pro účely vyvlastňovacího řízení. V poslední části této práce vytvořím cvičný znalecký posudek pro účely vyvlastnění, ze kterého bude patrná jeho struktura.

Abstract

The theme of this work is expert activities in the expropriation proceedings. In the first part of this paper will focus generally on expropriation and on terms that are associated with this institute. I will also consider the purpose of expropriation and the laws under which it is possible to carry out the expropriation. A description of the actual course of the dispossession, respectively. expropriation under the Expropriation Act. In the next section I will deal with expert activities in the expropriation proceedings, ie the status of an expert in the expropriation proceedings, the structure of the expert report and its appurtenances and eventually own appreciation for the expropriation proceedings. In the last part of this work create a training expert opinion for the purpose of expropriation, which is evident from its structure.

KLÍČOVÁ SLOVA

Vyvlastnění, vyvlastňovací řízení, veřejný zájem, účel vyvlastnění, znalecký posudek, znalec, obvyklá cena, zjištěná cena.

KEY WORDS

Expropriation, expropriation proceedings, public interest, the purpose of expropriation, expert advice, expert market value, as determined price.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

HANÁK, M. *Znalecká činnost při vyvlastňovacím řízení*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 93 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Alena Superatová.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne: 24. 5. 2013

.....

podpis

PODĚKOVÁNÍ

Na tomto místě bych chtěl poděkovat Ing. Mgr. Romaně Šestákové a Ing. Aleně Superatové za odborné vedení a užitečné rady.

Obsah

1 ÚVOD	12
2 POJMY VE VYVLASTŇOVACÍM ŘÍZENÍ.....	13
2.1 Vyvlastnění.....	13
2.2 Nucené omezení	13
2.3 Účastníci řízení	14
2.3.1 Vyvlastňovaný	15
2.3.2 Vyvlastnitel	15
2.3.3 Vyvlastňovací úřad	16
2.3.4 Příslušnost k vyvlastňovacímu řízení.....	16
2.4 Veřejný zájem.....	17
2.5 Vyvlastňovací řízení	18
2.6 Účel vyvlastnění	19
2.6.1 Stavební zákon	20
2.6.2 Energetický zákon.....	20
2.6.3 Zákon o elektronických komunikacích	21
2.6.4 Zákon o pozemních komunikacích	21
2.6.5 Zákon o drahách.....	22
2.6.6 Vodní zákon	23
2.6.7 Lázeňský zákon.....	23
2.6.8 Horní zákon.....	24
2.6.9 Zákon o ochraně přírody a krajiny	24
2.6.10 Zákon o zajišťování obrany České republiky	25
2.6.11 Zákon o státní památkové péči	25
3 POSTUP VE VYVLASTŇOVACÍM ŘÍZENÍ	26
3.1 Doručení žádosti vyvlastňovacímu úřadu.....	26

3.2 Uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení.....	28
3.3 Ustanovení znalce.....	29
3.4 Přerušování řízení.....	32
3.5 Zastavení řízení.....	32
3.6 Vyjádření k podkladům rozhodnutí.....	34
3.7 Rozhodnutí.....	35
4 ZNALECKÁ ČINNOST	42
4.1 Znalec	43
4.1.1 Podjatost znalce	44
4.1.2 Odpovědnost znalce	44
5 ZNALECKÝ POSUDEK VE VYVLASTŇOVACÍM ŘÍZENÍ	46
5.1 Náležitosti znaleckého posudku	46
5.2 Znalecký posudek ve vyvlastňovacím řízení.....	47
5.2.1 Náležitosti posudku ve vyvlastňovacím řízení	48
6 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO ÚČELY VYVLASTŇOVACÍHO ŘÍZENÍ.....	49
6.1 Oceňování.....	49
6.2 Obecná cena.....	51
6.3 Cena zjištěná.....	52
6.4 Náhrada ve vyvlastňovacím řízení	53
6.4.1 Druh náhrady	54
6.4.2 Způsob stanovení náhrady	55
6.4.3 Náhrada při odnětí vlastnického práva	55
6.4.3.1 Obvyklá cena za odnětí vlastnického práva.....	55
6.4.3.2 Zjištěná cena za odnětí vlastnického práva.....	56
6.4.3.3 Náhrada za stavby	56
6.4.4 Náhrada za věcná břemena	56
6.4.4.1 Obvyklá cena za věcné břemeno.....	57

6.4.4.2 Zjištěná cena za věcné břemeno	57
6.4.5 Další náhrady za vyvlastnění	57
7 ZNALECKÝ POSUDEK.....	59
8 ZÁVĚR.....	90
9 POUŽITÉ ZDROJE.....	91
9.1 Literatura	91
9.2 Zákony.....	91

1 Úvod

Tématem této práce je znalecká činnost při vyvlastňovacím řízení. Pojem vyvlastnění se ve společnosti objevuje již od nepaměti. V minulosti existovala celá řada předpisů, resp. úprav, které se zabývaly touto problematikou, avšak úpravy minulých let nebudou předmětem této práce.

Vlastnické právo je nejsilnějším a nejrozsáhlejším věcným právem, a proto nucené odnětí a omezení vlastnického práva, jež jsou často popisovány jako institut vyvlastnění, jsou nejzávažnějším zásahem do vlastnických práv. Tyto práva jsou garantovány nejen Ústavou, ale i Listinou základních práv a svobod. Jejich odnětí nebo omezení je tedy možné jen na základě zákona, veřejném zájmu a za náhradu.

V první části této práce se zaměřím obecně na vyvlastnění a na pojmy, které jsou s tímto institutem spojeny. Budu se také zabývat účelem vyvlastnění a zákony, na jejichž základě je možné vyvlastnění provést. Dále popíši vlastní průběh vyvlastnění, resp. vyvlastňovacího řízení podle zákona o vyvlastnění. V této části práce budu vycházet především ze zákona o vyvlastnění a ze správního řádu. Jak již bylo zmíněno i ze souvisejících zákonů a z odborné literatury, která se institutem vyvlastnění zabývá.

V další části práce se budu věnovat znalecké činnosti ve vyvlastňovacím řízení, tj. postavením znalce ve vyvlastňovacím řízení, náležitostmi znaleckého posudku a nakonec vlastním oceněním pro účely vyvlastňovacího řízení. V této části pak budu vycházet ze zákona o znalcích a tlumočnících a rovněž z odborné literatury, zabývající se oceňováním nemovitostí.

V poslední části této práce vytvořím cvičný znalecký posudek pro účely vyvlastnění, ze kterého bude patrná jeho struktura. Podkladem pro vypracování posudku pak budou hlavně zákon o oceňování majetku, odborná literatura, databáze nemovitostí a úvaha znalce.

2 Pojmy ve vyvlastňovacím řízení

2.1 Vyvlastnění

Jestliže neuspěje vyvlastnitel s jiným způsobem k získání práv k pozemku nebo stavbě, kterými se rozumí dohoda, směna nebo nelze využít předkupní právo, nastupuje institut vyvlastnění za podmínky, že zákon umožňuje tento pozemek či stavbu získat vyvlastněním.¹ „Vyvlastněním se rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.“²

„Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“³

„Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.“⁴ Podle tohoto ustanovení se vyvlastněním rozumí přechod a omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene k cizímu pozemku nebo stavbě.

2.2 Nucené omezení

Vyvlastnění nemůžeme zaměňovat s jiným institutem, kterým je nucené omezení. Nucené omezení je podle ustanovení občanského zákoníku pouze výjimečným opatřením. Nucené omezení je vlastník povinen strpět jen za předpokladu, že k němu dochází ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu.

Nucené omezení je možné pouze:

- na nezbytnou dobu,
- v nezbytné míře,

¹ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 78.

² § 2 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vyvlastnění).

³ čl. 11 odst. 4 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů (Listina základních práv a svobod).

⁴ § 128 odst. 2 zákona 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů (občanský zákoník).

- a když účelu nelze dosáhnout jinak.⁵

2.3 Účastníci řízení

Účastníky vyvlastňovacího řízení podle § 17 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vyvlastnění) jsou:

- *„vyvlastnitel,*
- *vyvlastňovaný,*
- *zástavní věřitel,*
- *podzástavní věřitel,*
- *oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká,*
- *nájemce pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, nebo jejich částí s výjimkou nájemce bytu,*
- *oprávněný a povinný z práva zajištěného převodem stavby nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká,*
- *správce dědictví, jsou-li pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká, předmětem neskončeného dědického řízení, nebo zemřel-li některý z účastníků vyvlastňovacího řízení,*
- *dědici zůstavitele, nepatří-li dotčený majetek do správy dědictví,*
- *stát, má-li mu dědictví připadnout.“*⁶

⁵ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 79.

⁶ § 17 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vyvlastnění).

Neznámí účastníci

„Účastníkům, kteří nejsou známi, jejichž pobyt není znám nebo kterým se nepodařilo doručit na známou adresu v cizině, vyvlastňovací úřad ustanoví opatrovníka.“⁷

Neznámými účastníky jsou rovněž dědicové a to do doby právní moci usnesení o vypořádání dědictví a dědicům tedy do doby právní moci usnesení o vypořádání dědictví má vyvlastňovací úřad podle § 17 odst. 4 zákona o vyvlastnění ustanovit opatrovníka.⁸

2.3.1 Vyvlastňovaný

Podle § 2 odst. 2 zákona o vyvlastnění je vyvlastňovaným ten,

- *„kdo je vlastníkem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby nebo*
- *kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemenu; bylo-li vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká, převedeno k zajištění splnění závazku, je vyvlastňovaným také povinný ze zajišťovacího převodu práva, který k zajištění svého závazku vlastnické právo převedl na oprávněného.“⁹*

2.3.2 Vyvlastnitel

Vyvlastnitel je účastník řízení, resp. žadatel o vyvlastnění. *„Podle § 2 písm. c zákona o vyvlastnění ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu.“¹⁰*

⁷ § 17 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vyvlastnění).

⁸ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 81.

⁹ § 2 písm. b zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vyvlastnění).

¹⁰ § 2 písm. c zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vyvlastnění).

2.3.3 Vyvlastňovací úřad

Vyvlastňovací úřad rozhoduje o vyvlastnění ve vyvlastňovacím řízení. Podle § 15 zákona o vyvlastnění to jsou:

- „*obecní úřad obce s rozšířenou působností,*
- *Magistrát hlavního města Prahy,*
- *magistrát územně členěného statutárního města.*“¹¹

*„Zastupitelstvo hlavního města Prahy a zastupitelstvo územně členěného statutárního města nemohou působnost vyvlastňovacího úřadu přenést statutem na městské části nebo městské obvody.“*¹²

*„Působnost podle zákona o vyvlastnění vykonávají vyvlastňovací úřady jako přenesenou působnost.“*¹³

2.3.4 Příslušnost k vyvlastňovacímu řízení

Vyvlastňovací úřady jsou příslušné podle:

- místa stavby nebo pozemku,
- toho, co určí nadřízený orgán.

„Je-li vyvlastnitelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem vyvlastňovacího řízení obec, jejíž obecní úřad je příslušným k tomuto vyvlastňovacímu řízení, krajský úřad pověří usnesením jiný vyvlastňovací úřad působící v jeho správním obvodu provedením vyvlastňovacího řízení. Obdobně se postupuje i v případě, že účastníkem vyvlastňovacího řízení je osoba, jejímž zřizovatelem je obec nebo kraj.

Je-li vyvlastnitelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem vyvlastňovacího řízení hlavní město Praha a příslušným k tomuto vyvlastňovacímu řízení je Magistrát hlavního

¹¹ § 15 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vyvlastnění).

¹² § 15 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vyvlastnění).

¹³ § 15 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vyvlastnění).

města Prahy, ústřední správní úřad ve věcech vyvlastnění usnesením pověří jiný vyvlastňovací úřad provedením vyvlastňovacího řízení.

Je-li vyvlastnitelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem vyvlastňovacího řízení kraj, jehož krajský úřad je příslušným odvolacím správním orgánem, ústřední správní úřad ve věcech vyvlastnění usnesením pověří provedením odvolacího řízení jiný odvolací správní orgán.“¹⁴

2.4 Veřejný zájem

Pojem veřejný zájem není snadné definovat pro jeho značnou neurčitost. Zákon o vyvlastnění stanoví, že veřejný zájem musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení a musí převažovat nad zachováním práv vyvlastňovaného, ale nestanoví jeho přesnou definici.

I když zákon o vyvlastnění přesně nedefinuje veřejný zájem, ten je v některých zvláštních zákonech definován.¹⁵ Tyto definice jsou však dosti obecné a nepřesné a nejsou dostačující ani pro účely zákonů, ve kterých jsou obsaženy.

Ve veřejném zájmu se zřizují veřejně prospěšné stavby. Podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) je „veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci“¹⁶.

Veřejnou infrastrukturou jsou podle stavebního zákona stavby, pozemky a zařízení, a to:

- *„dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení,*

¹⁴ § 16 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (zákon o vyvlastnění).

¹⁵ Srovnání § 33, odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů a § 5 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶ § 2 písm. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

- *technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovou,*
- *občanské vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.*¹⁷

Veřejně prospěšné opatření je podle stavebního zákona „*opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.*“¹⁸

2.5 Vyvlastňovací řízení

Ve vyvlastňovacím řízení se postupuje podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů. Jestliže není zákonem o vyvlastnění stanoven jiný postup, postupuje se ve vyvlastňovacím řízení podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, (správní řád), ve znění pozdějších předpisů. Můžeme tedy říci, že pro vyvlastňovací řízení platí obecně správní řád, s výjimkami stanovenými přímo zákonem o vyvlastnění.

Svým způsobem se dá říci, že vyvlastňovací řízení je vlastně zvláštním druhem správního řízení úzce spjaté se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Je tedy součástí tzv. veřejného stavebního práva, a je tedy jedním z nejtýpictejších případů zvláštního režimu správního řízení s poměrně silně zastoupenou procesní úpravou odchylnou od správního řádu.

Tato právní úprava zahrnuje několik podtypů zvláštních správních řízení, mezi kterými zaujímají nejvýznamnější postavení územní řízení, stavební řízení, kolaudační řízení a vyvlastňovací řízení.¹⁹

¹⁷ § 2 písm. k zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

¹⁸ § 2 písm. m zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon).

Předmětná řízení jsou ovládána zásadou koncentrace řízení a zpravidla probíhají ústním jednáním. Specificky je u nich řešen okruh účastníků řízení. S výjimkou kolaudačního řízení, mají rozhodnutí, která jsou vydaná v těchto řízeních omezenou či omezitelnou dobu platnosti. Subjektivní práva založená v těchto řízeních jsou převoditelná.²⁰

O odnětí vlastnického práva vyvlastňovanému se ve vyvlastňovacím řízení rozhoduje jen ve výjimečných případech. Při tomto řízení dochází k přechodu vlastnického práva na vyvlastnítele. Nebo se zde rozhoduje o omezení vlastnického práva vyvlastňovaného. V tomto případě se pak rozhoduje o zřízení práva vyvlastnítele odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě ve vlastnictví vyvlastňovaného.

V dalších případech se ve vyvlastňovacím řízení může rozhodovat o zrušení nebo o omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu. To znamená, že vyvlastňovaným nemusí být jen vlastník vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, ale rovněž ten, kdo má k pozemku nebo stavbě právo odpovídající věcnému břemenu. Smyslem odnětí nebo omezení práv vyvlastňovaného je dosažení účelu vyvlastnění, který je stanoven příslušným zákonem. Většinou se jedná o zřízení a provozování určité stavby.

Ve vyvlastňovacím řízení se mimo odnětí či omezení práv rozhoduje také o poskytnutí náhrady, která náleží vyvlastňovanému a kterou je vyvlastnitel povinen poskytnout za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě.²¹

2.6 Účel vyvlastnění

V českém právním prostředí stanoví účel vyvlastnění celá řada zákonů. Mezi něž patří např. stavební zákon, zákon o elektronických komunikacích, zákon o pozemních komunikacích, horní zákon, zákon o geologických pracích, zákon o státní památkové péči, lázeňský zákon a vodní zákon a další.²²

¹⁹KADEČKA, S., PRŮCHA, P., SKULOVÁ, S. *Správní právo procesní*, 2004. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně - Právnická fakulta, 2004. 64 s. Multimediální učební text č. 6. ISBN 80-210-3577-3.

²⁰KADEČKA, S., PRŮCHA, P., SKULOVÁ, S. *Správní právo procesní*, 2004. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně - Právnická fakulta, 2004. 64 s. Multimediální učební text č. 6. ISBN 80-210-3577-3.

²¹ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 79.

²² AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 84.

2.6.1 Stavební zákon

Účel vyvlastnění dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je upraven v § 170, který uvádí podmínky, za jakých je možné vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám za účelem zřízení veřejně prospěšných staveb.

Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- asanaci (ozdravění) území.²³

Právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.

Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění upravuje zvláštní právní předpis.

2.6.2 Energetický zákon

Provozovatel přenosové soustavy je povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely uvedené v zákoně č. 458/2000 Sb. pro řízení elektrických vedení, plynovodů, teplovodů a energovodů (energetický zákon) § 24 v odstavci 3 písm. e), a to smluvně s vlastníkem nemovitosti. V případě, že vlastník není znám, není určen nebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný, nečinný nebo nedošlo k dohodě s ním a jsou-li dány podmínky pro omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě podle zvláštního právního předpisu, vydá příslušný vyvlastňovací úřad na návrh provozovatele

²³ § 170 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

přenosové soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití této nemovitosti nebo její části.²⁴

2.6.3 Zákon o elektronických komunikacích

Zákon č. 127/2005 Sb., pro zřízení veřejné sítě elektronických komunikací (zákon o elektronických komunikacích) stanoví v § 104, že je možné omezit vlastnické právo jen za účelem zřízení a provozování nadzemního nebo podzemního komunikačního vedení a dále anténních stožárů veřejné komunikační sítě. Zákon o elektronických komunikacích stanovuje pro zřízení veřejné telekomunikační sítě následující:

Podnikatel, který zajišťuje veřejnou komunikační síť, je oprávněn zřizovat a provozovat na cizím pozemku vedení veřejné komunikační sítě, a to:

- na základě dohody s vlastníkem pozemku, nebo
- na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, nedojde-li k dohodě, nebo prokáže-li podnikatel, že vlastník nemovitosti není znám, je nedosažitelný nebo a nečinný nebo je-li vlastnictví nemovitosti sporné, či vlastník v dispozici s ní omezen.
- podnikatel může vykonávat oprávnění uvedená v rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu ode dne vykonatelnosti tohoto rozhodnutí.²⁵

2.6.4 Zákon o pozemních komunikacích

Dle zákona č. 13/1997 Sb., pro řízení stavby silnic, dálnic a místních komunikací (zákon o pozemních komunikacích) lze vyvlastnit vlastnické právo ke stavbě, pozemku a zařízení pro uskutečnění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace. Právo odpovídající věcnému břemenu je právem, opravňujícím stavebníka ke zřízení požadované stavby na dotčeném pozemku.

Jestliže byla zřízena stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku a vlastníku této stavby se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku, je příslušný speciální stavební úřad oprávněn na návrh vlastníka stavby

²⁴ § 24 zákona č. 458/200 Sb. pro řízení elektrických vedení, plynovodů, teplovodů a energovodů, ve znění pozdějších předpisů. (Energetický zákon)

²⁵ § 104 zákona č. 127/2005 Sb., pro zřízení veřejné sítě elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů.

zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě.²⁶

Speciálními stavebními úřady jsou v tomto případě u dálnic a rychlostních silnic Ministerstvo dopravy, u silnic I. třídy krajský úřad a u silnic II. a III. třídy, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací obecní úřad obce s rozšířenou působností. Tyto úřady pak mají postavení speciálního vyvlastňovacího úřadu.

„Účel vyvlastnění a cíl vyvlastnění nelze ztotožňovat. Účel vyvlastnění stanoví, čemu nebo komu bude muset vlastnické právo vyvlastňovaného ustoupit. Jedná se o stavbu, která má být realizována po vyvlastnění. Cíl vyvlastnění je zajištění potřebných práv pro toho, kdo stavbu realizuje.“²⁷

2.6.5 Zákon o drahách

Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách (zákon o drahách) umožňuje omezit vlastnické právo pro umístění sítě technického vybavení v obvodu železniční dráhy jen na základě písemné smlouvy o zřízení věcného břemene, uzavřené mezi vlastníkem dráhy a vlastníkem sítě technického vybavení, a to za úhradu. Nedojde-li k uzavření smlouvy, lze vlastnická práva omezit jen rozhodnutím speciálního stavebního úřadu. V řízení o omezení vlastnických práv postupuje speciální stavební úřad podle zvláštního zákona.²⁸ Speciálním stavebním úřadem pro vyvlastňovací řízení je v tomto případě drážní úřad.

Dále lze podle zákona o drahách omezit vlastnická práva k nemovitosti vlastníku nemovitosti přilehlé k dráze tramvajové nebo dráze trolejbusové. Vlastník těchto nemovitostí je v nezbytně nutných případech na nezbytnou dobu povinen za jednorázovou úhradu strpět omezení vlastnického práva ke své nemovitosti spočívající v umístění a provozování pevných trakčních, signalizačních nebo zabezpečovacích zařízení. Rozhodnutí o omezení vlastnického práva a o výši úhrady vydává na návrh provozovatele dráhy tramvajové nebo trolejbusové drážní správní úřad. Provozovatel dráhy je povinen při umístění a odstranění tohoto zařízení na cizí nemovitosti uvést nemovitost při ukončení prací do původního stavu, a není-li to

²⁶ § 17 zákona č. 13/1997 Sb., pro řízení stavby silnic, dálnic a místních komunikací, ve znění pozdějších předpisů

²⁷ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 86.

²⁸ § 5a, odst. 2 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

možné s ohledem na povahu provedených prací, do stavu odpovídajícího původnímu účelu nebo užití dotčené nemovitosti.²⁹

2.6.6 Vodní zákon

Je-li povolené nakládání s vodami, podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), nezbytné třeba ve veřejném zájmu a oprávněný své povolení nevyužívá zcela nebo zčásti, může mu vodoprávní úřad uložit povinnost umožnit využití jeho vodního díla nebo zařízení k povolenému nakládání s vodami jinou, vodoprávním úřadem určenou fyzickou nebo právnickou osobou, na dobu nezbytně nutnou nebo do doby rozhodnutí o jeho vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva, a to za přiměřenou náhradu.

Práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, lze odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění.³⁰

2.6.7 Lázeňský zákon

Podle zákona č.164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon) mohou být vlastnická práva k nemovitostem omezena nebo vlastnická práva k nemovitosti zcela vyvlastněna pouze ve veřejném zájmu. Veřejným zájmem se v rámci tohoto zákona rozumí zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti.³¹

Jestliže vlastník nemovitosti brání vyhledávání přírodního léčivého zdroje, lze na základě tohoto zákona vlastnická práva k nemovitosti omezit. V dalším případě, který je upraven tímto zákonem lze vlastnická práva omezit nebo nemovitost zcela vyvlastnit a to

²⁹ § 9, odst. 4 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

³⁰ § 55a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

³¹ § 33, odst. 1 zákona č.164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

v případě, že vlastník brání využívání nebo ochraně přírodního léčivého zdroje a ochraně zdroje přírodní minerální vody.³²

Řízení o vyvlastnění provádí na základě žádosti ministerstva a náhradu za vyvlastnění ve svém rozhodnutí stanoví příslušný vyvlastňovací úřad, kterým je v tomto případě ministerstvo zdravotnictví.³³

2.6.8 Horní zákon

Vlastnické právo lze odejmout nebo omezit podle zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon) pro účely dobývání výhradního ložiska v hranicích dobývacího prostoru, a pokud je to nutné i mimo něj. Oprávněná organizace je způsobilá zřizovat stavby a provozní zařízení, které jsou potřebné pro otvírku, přípravu a dobývání výhradního ložiska a pro úpravu nebo zušlechťování nerostů prováděné v souvislosti s jejich dobýváním a pro dopravu všech zařízení a hmot.³⁴

2.6.9 Zákon o ochraně přírody a krajiny

V zájmu ochrany přírody a krajiny lze, podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (zákon o ochraně přírody), vlastnická práva k nemovitosti či nemovitost odejmout nebo omezit v případech stanovených zvláštním předpisem. Při vyvlastňování se postupuje podle zvláštních předpisů o vyvlastnění, a to na návrh orgánu ochrany přírody.³⁵ Tento zákon však upravuje vyvlastnění značně obecně a nedostatečně, což může mít za důsledek omezení vlastnických práv velkým množstvím opatření.

³² § 33, odst. 2 zákona č.164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

³³ § 33, odst. 3 zákona č.164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

³⁴ § 31, odst. 4 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

³⁵ § 60 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

2.6.10 Zákon o zajišťování obrany České republiky

V zákoně č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky (o zajišťování obrany) je upraven institut vyvlastnění § 45 až § 51 a § 73 ve spojení s § 170 stavebního zákona.

Podle § 45 je možné vyvlastnit movité a nemovité věci a práva k nim jen za výjimečných okolností, kterými jsou stav ohrožení státu nebo válečný stav, a to ve zkráceném řízení pro účely zajišťování obrany státu, nelze-li je získat jinak. Vyvlastnění lze uskutečnit pouze za náhradu.³⁶ Následující odstavce zákona o zajišťování obrany pak upravují postup vyvlastnění, příslušnost vyvlastňovacího úřadu atd.

V § 73 zákona o zajišťování obrany ve spojení s § 170 stavebního zákona může být vlastnické právo odejmuto za účelem zřízení vojenského újezdu, jelikož podle platné právní úpravy může být vojenský újezd zřízen jen na území, které je ve vlastnictví státu.³⁷

2.6.11 Zákon o státní památkové péči

Na základě ustanovení zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči (památkový zákon) lze odejmout vlastnické právo k nemovité kulturní památce, která není státním majetkem, a vlastník trvale neplní své povinnosti a ohrožuje tím její zachování nebo užívá-li kulturní památku v rozporu s jejím kulturně politickým významem, památkovou hodnotou nebo technickým stavem, ve společenském zájmu, jestliže nedojde k dohodě s vlastníkem o jejím prodeji státu. Ve výjimečných případech lze kulturní památku na návrh obecního úřadu obce s rozšířenou působností rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu vyvlastnit. V případě vyvlastnění nemovité národní kulturní památky zahajuje řízení o vyvlastnění vyvlastňovací úřad na návrh krajského úřadu. Jinak platí pro vyvlastnění obecné předpisy.³⁸

³⁶ § 45 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky (o zajišťování obrany), ve znění pozdějších předpisů.

³⁷ § 73 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky (o zajišťování obrany), ve znění pozdějších předpisů.

³⁸ § 15 odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

3 Postup ve vyvlastňovacím řízení

Jak již bylo uvedeno výše, ve vyvlastňovacím řízení se postupuje podle zákona o vyvlastnění. Jestliže není zákonem stanoveno jinak, postupuje se ve vyvlastňovacím řízení podle správního řádu. Z toho tedy vyplývá, že pro vyvlastňovací řízení platí obecně správní řád, s výjimkami stanovenými přímo zákonem o vyvlastnění.

3.1 Doručení žádosti vyvlastňovacímu úřadu

Vyvlastňovací řízení začíná podáním žádosti vyvlastňovacímu úřadu a to pouze na žádost vyvlastnítele. Podle zákona má být žádost podána u vyvlastňovacího úřadu, který je věcně a místně příslušný. Žádost je podána dnem, kdy tomuto orgánu došla. Žádost by měla mít písemnou formu, případně může být podána elektronicky se zaručeným ověřeným elektronickým podpisem. Žádost podanou prostřednictvím dálkopisu, telefaxu nebo veřejné datové sítě bez použití zaručeného elektronického podpisu musí vyvlastnitel do 5 dnů potvrdit, popř. doplnit tak, aby splňovala náležitosti. Podle správního řádu je vyvlastnitel povinen v žádosti označit všechny jemu známé účastníky řízení.³⁹

Formální náležitosti jsou potom dány správním řádem a odpovídají náležitostem podání.⁴⁰ Z žádosti musí vyplývat, o co žadatel žádá nebo čeho se domáhá a jak bylo uvedeno výše, kdo jsou účastníci řízení.

Podání se posuzuje podle svého skutečného obsahu a bez ohledu na to, jak je označeno. Podle § 37 správního řádu musí podání, jímž je také každá žádost, splňovat následující náležitosti:

- *„Z podání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje.*

1. Jestliže je žadatelem fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování podle §19 odst. 3. V podání souvisejícím s její podnikatelskou činností uvede fyzická osoba jméno a příjmení, popřípadě dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání, identifikační

³⁹ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 50.

⁴⁰ § 45 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (Správní řád)

číslo osob a adresu zapsanou v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popřípadě jinou adresu pro doručování.

2. Jestliže je žadatelem právnická osoba uveď v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo osob nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování. Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon, a podpis osoby, která je činí. “⁴¹

- *„žádost musí také obsahovat označení vyvlastňovacího úřadu, jemuž je určena,*
- *další náležitosti, které má žádost obsahovat stanoví zákon o vyvlastnění a příslušné zákony, které umožňují vyvlastnění,*
- *podpis žadatele. “⁴²*

Žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení podle zákona o vyvlastnění musí především obsahovat:

- *„náležitosti podání podle správního řádu,*
- *označení pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, a práv třetích osob na nich vázoucích,*
- *doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění (§ 3 až 5),*
- *údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá,*
- *údaj o tom, v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění. “⁴³*

K žádosti je vyvlastnitel v souladu se zákonem o vyvlastnění povinen připojit:

- *„výpis z katastru nemovitostí a kopii katastrální mapy o pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká,*

⁴¹ § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (Správní řád)

⁴² § 37 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (Správní řád)

⁴³ § 18 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

- listiny prokazující vlastnictví a jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nelze-li je zjistit z údajů uvedených v Katastru nemovitostí České republiky,
- kopii územního rozhodnutí, vyžaduje-li zvláštní právní předpis jeho vydání pro daný účel vyvlastnění a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem; územní rozhodnutí platí 2 roky a je možné jeho platnost jednou o 2 roky prodloužit,
- listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění uvedené v § 5 zákona o vyvlastnění, tj. že bylo oznámeno vyvlastnění v zákonem stanovené půlroční lhůtě a že byl učiněn nejméně 6 měsíců předem marný pokus o dohodu,⁴⁴
- „znalecký posudek potřebný ke stanovení výše náhrad vyhotovený na žádost vyvlastňovaného nebo s jeho souhlasem na žádost vyvlastnitel. V případě, že vyvlastňovaný nedá souhlas vyvlastniteli k vypracování znaleckého posudku ani nepředloží vlastní znalecký posudek, tak se znalecký posudek nedokládá a posudek zadá k vypracování vyvlastňovací úřad. Znalecké posudky nesmí být při zahájení řízení starší 90 dnů,
- nebo doklad o tom, že vlastník nemovitosti není znám, že není znám jeho pobyt nebo že se nepodařilo doručit na jeho známou adresu v cizině, a proto mu pokus o dohodu a oznámení o vyvlastnění pro zákonný účel nebyl v zákonných lhůtách doručen,
- v případě, že nemovitosti jsou ve spoluvlastnictví vyvlastňovaného a vyvlastnitel, tak doklad o tom, že se nepodařilo dosáhnout zrušení spoluvlastnictví.⁴⁵

3.2 Uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení

Vyvlastňovací řízení je tedy zahájeno doručením žádosti, která splňuje výše uvedené náležitosti. V této fázi řízení je třeba ustanovit úředníka oprávněného k vyřízení věci na straně vyvlastňovacího úřadu a na druhé straně určit účastníky řízení. O zahájení vyvlastňovacího řízení uvědomí vyvlastňovací úřad písemně kromě účastníků řízení též příslušný katastrální

⁴⁴ § 18 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

⁴⁵ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 52.

úřad podle § 19 odst. 1 zákona o vyvlastnění. V případě, že se jedná o nemovitosti, které jsou zapsány v Katastru nemovitostí, je zapsána o zahájeném vyvlastňovacím řízení k předmětné nemovitosti evidované v Katastru nemovitostí České republiky poznámka. Uvědomění o zahájení řízení se doručuje účastníkům řízení do vlastních rukou. Vyvlastňovací úřad uvede v uvědomění o zahájení, že se neuplatní smluvní ani zákonná předkupní práva k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě.⁴⁶

3.3 Ustanovení znalce

Dalším krokem, který musí vyvlastňovací úřad učinit, je ustanovení znalce usnesením podle § 56 správního řádu na základě § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění, který uvádí, že náhradu stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas. Znalecké posudky nesmí být při zahájení řízení starší 90 dnů. Nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnítele, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem. Znalce tedy vyvlastňovací úřad ustanoví z úřední povinnosti, pokud znalecký posudek splňující uvedené podmínky předložen nebyl.

„Je vhodné předtím uvědomit vyvlastňovaného i vyvlastnítele o chystaném úkonu, tj. o zamýšleném ustanovení znalce, podle § 4 odst. 3 správního řádu, pokud žádost o vyvlastnění nebyla doložena znaleckým posudkem na žádost nebo se souhlasem vyvlastňovaného.“⁴⁷

„Znalce může, ale nemusí vyvlastňovací úřad ustanovit za účelem revize předloženého znaleckého posudku účastníky řízení. Znalecký posudek, který předloží účastníci řízení, je listinným důkazem, jehož správnost si správní úřad může, a nemusí ověřit revizním znaleckým posudkem. Je tomu tak v případě, že má vyvlastňovací úřad pochybnosti o správnosti znaleckého posudku předloženého k žádosti o vyvlastnění. Potom má možnost nechat zpracovat tzv. revizní znalecký posudek, který se kromě vyjádření k příslušným odborným skutečnostem zároveň vyjádří k předloženému znaleckému posudku, a to z pohledu správnosti

⁴⁶ § 19 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

⁴⁷ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 57.

zvolených metod, postupů a závěrů znalce. Takový posudek hradí obec (město), která má vyvlastňovací úřad.“⁴⁸

Mimo výše uvedených případů ustanovuje vyvlastňovací úřad znalce také za účelem vyhotovení znaleckého posudku v případech, kdy posudek nenechal vyhotovit vyvlastňovaný ani nedal souhlas k vypracování posudku vyvlastniteli. Takový posudek hradí vyvlastnitel.

Znalcem vyvlastňovací úřad ustanoví většinou znalce zapsaného do seznamu znalců příslušného krajského soudu. Osobu nezapsanou do seznamu znalců může správní úřad podle § 24 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících (zákon o znalcích a tlumočnících), ve znění pozdějších předpisů, ustanovit rovněž znalcem, jestliže má tato osoba potřebné odborné předpoklady pro to, aby mohla tento posudek podat a s ustanovením vyslovila souhlas, a jestliže není pro některý obor znalec do seznamu zapsán, nebo nemůže-li znalec zapsaný do seznamu úkon provést, nebo jestliže by provedení úkonu znalcem zapsaným do seznamu bylo spojeno s nepřiměřenými obtížemi nebo náklady. O výběru znalce rozhoduje nejen jeho odbornost a specializace pro posouzení konkrétní skutečnosti, ale i vzdálenost jeho sídla od vyvlastňovacího úřadu a oceňovaných nemovitostí s ohledem na zásadu procesní ekonomie.⁴⁹

Při ustanovení znalce pro účel vypracování znaleckého posudku se postupuje podle správního řádu. Je tedy nutné zkoumat výběr znalce. Je nutno zohlednit možnou námitku podjatosti. Pro podjatost platí ustanovení § 14 správního řádu. Znalec sám je podle § 11 zákona o znalcích a tlumočnících povinen odmítnout provedení znaleckého posudku v případě, že zjistí skutečnosti, které by mohly odůvodnit pochybnosti o jeho nepodjatosti k věci, účastníkům řízení a jejich zástupcům či vyvlastňovacímu úřadu.

Kromě podjatosti může znalec odmítnout provést znalecký posudek jen v odůvodněných případech. Když znalec odmítne vypracovat posudek, je správní úřad povinen tuto skutečnost okamžitě oznámit předsedovi krajského soudu, do jehož seznamu je znalec zapsán. Kromě toho, že znalec sám je povinen odmítnout provedení znaleckého posudku pro podjatost, mohou podat námitky podjatosti také účastníci. Účastníci řízení mají možnost a podle ustanovení § 11 odst. 2 zákona o znalcích a tlumočnících rovněž povinnost své konkrétní námitky na podjatost znalce vznést, jsou-li jim známy, a to ihned poté, co jim

⁴⁸AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 57.

⁴⁹ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 57.

bylo doručeno usnesení vyvlastňovacího úřadu o jeho ustanovení nebo poté, co se to dozví. Proti usnesení o ustanovení znalce se mohou účastníci řízení odvolat. Po pravomocném ustanovení znalce je možné ho vyloučit pro podjatost usnesením podle správního řádu.⁵⁰

„V usnesení o ustanovení znalce je vyvlastňovací úřad oprávněn stanovit znalci přiměřenou lhůtu pro vypracování a předložení znaleckého posudku. Příslušný vyvlastňovací úřad je oprávněn znalci vymezit jeho úkol, podlé okolností případu též formou otázek tak, aby se znalec zabýval jen takovými skutečnostmi, k jejichž posouzení je třeba jeho odborných znalostí.“⁵¹

Znalecký posudek je důkaz a hodnocení znaleckého posudku provádí vyvlastňovací úřad stejným způsobem jako ostatní důkazy. Jestliže má být hodnocení provedeno, musí znalecký posudek obsahovat odůvodnění a způsob, kterým by bylo výsledku dosaženo. Z posudku musí být zřejmé, podle jakých podkladů při stanovení ceny znalec vycházel, a rovněž musí být provedeno porovnání ceny obvyklé a ceny zjištěné. Proti znaleckému posudku mohou účastníci vznášet námitky. Vyvlastňovací úřad je povinen se při hodnocení znaleckého posudku zabývat veškerými námitkami účastníků řízení proti jeho správnosti. Jestli však vyvlastňovací úřad neshledá pádný důvod, není povinen vyhovět návrhům účastníků řízení na provedení revizního znaleckého posudku, protože jen vyvlastňovací úřad rozhoduje o ustanovení znalce. Revizní znalecký posudek může na podložení svých názorů obstarat účastník na své náklady a vyvlastňovací úřad jej hodnotí jako další listinný důkaz, podle kterého může, ale nemusí při rozhodování o náhradě vycházet.⁵²

Vyvlastňovací úřad nemá povinnost znalce k obsahu jeho posudku vyslechnout. Pokud k tomu dojde, sepíše se o tom protokol podle § 18 správního řádu.

Veškeré náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku hradí vyvlastnitel. Odměna znalci se stanovuje podle vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících (vyhláška o znalcích a tlumočnících), ve znění

⁵⁰ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 58.

⁵¹ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 58.

⁵² AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 58.

pozdějších předpisů, která v § 16 a násl. stanoví pro správní úřady maximální odměny, které lze znalcům přiznat.

3.4 Přerušování řízení

Přerušit vyvlastňovací řízení lze podle § 23 odst. 1 zákona o vyvlastnění, který zde působí jako zákon speciální, nebo podle § 64 správního řádu, který má postavení obecného předpisu.

Vyvlastňovací úřad přeruší vyvlastňovací řízení, pakliže probíhá vyvlastňovací řízení o stejném pozemku, stavbě nebo věcném břemenu, a to až do doby, než bude řízení, které bylo zahájeno dříve, pravomocně skončeno.⁵³ V tomto případě jde také o speciální právní úpravu, neboť dle správního řádu se správní řízení pro překážku věci zahájené zastavuje podle § 66 odst. 1 písm. e), který odkazuje na § 48 odst. 1, správního řádu.

Další důvody pro přerušování řízení stanoví správní řád v § 64. Řízení může tedy přerušit:

- *„současně s výzvou k odstranění nedostatků žádosti,*
- *současně s výzvou k zaplacení správního poplatku, který je spojen s určitým úkonem v řízení, a s určením lhůty k jeho zaplacení; v řízení pokračuje, jakmile mu byl předložen doklad o zaplacení správního poplatku,*
- *probíhá-li řízení o předběžné otázce nebo správní orgán*
- *do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi,*
- *z dalších důvodů stanovených zákonem.“⁵⁴*

3.5 Zastavení řízení

Zastavení vyvlastňovacího řízení je potom upraveno § 23 odst. 2 a násl. zákona o vyvlastnění. V tomto případě se jedná, jak již bylo uvedeno výše, o předpis speciální, tudíž lze postupovat i podle zákona obecného, kterým se v tomto případě rozumí správní řád.

⁵³ § 23 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

⁵⁴ § 64 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (Správní řád)

Zastavení podle zákona o vyvlastnění:

Vyvlastňovací úřad musí zastavit vyvlastňovací řízení podle zákona o vyvlastnění, jestliže

- „*již v jiném vyvlastňovacím řízení bylo pravomocně rozhodnuto o vyvlastnění vůči stejnému pozemku, stavbě nebo věcném břemeni způsobem, jenž vylučuje provést navrhované vyvlastnění,*
- *v průběhu řízení došlo k dohodě o získání práv k pozemku nebo stavbě potřebných k uskutečnění účelu vyvlastnění.*“⁵⁵

Jestliže vyvlastňovací úřad vydá rozhodnutí o zastavení vyvlastňovacího řízení, nelze se proti takovému rozhodnutí odvolat. „*Zastaví-li vyvlastňovací úřad vyvlastňovací řízení z důvodu zpětvzetí žádosti, je vyvlastnitel povinen nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s podáním žádosti, ledaže by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak.*“

„*Je-li předmětem vyvlastnění nemovitost podléhající evidenci v katastru nemovitostí, vyvlastňovací úřad oznámí zastavení vyvlastňovacího řízení katastrálnímu úřadu ke zrušení poznámky bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení řízení.*“⁵⁶

Zastavení vyvlastňovacího řízení je možné učinit i podle správního řádu, a to § 66. Podle ustanovení tohoto paragrafu může být vyvlastňovací řízení zastaveno vyvlastňovacím úřadem na základě těchto důvodů:

- „*žadatel vzal svou žádost zpět; jestliže je žadatelů více, musí se zpětvzetím souhlasit všichni žadatelé; ve sporném řízení správní orgán řízení nezastaví, pokud se zpětvzetím odpůrce z vážných důvodů nesouhlasí,*
- *byla podána žádost zjevně právně nepřipustná,*
- *žadatel v určené lhůtě neodstranil podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení,*

⁵⁵ § 23 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

⁵⁶ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 63.

- *žadatel ve stanovené lhůtě nezaplatil správní poplatek, k jehož zaplacení byl v řízení povinen,*
- *žadatel zemřel nebo zanikl, pokud v řízení nepokračují právní nástupci nebo pokud není více žadatelů, anebo zanikla-li věc nebo právo, kterého se řízení týká; řízení je zastaveno dnem, kdy se správní orgán o úmrtí nebo zániku žadatele nebo o zániku věci nebo práva dozvěděl,*
- *žádost se stala zjevně bezpředmětnou.*⁵⁷

3.6 Vyjádření k podkladům rozhodnutí

V průběhu řízení podle § 36 správního řádu jsou účastníci oprávněni navrhnout důkazy a činit jiné návrhy po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí, pokud správní orgán usnesením neprohlásí, do jaké doby mohou účastníci činit své návrhy. Účastníci mají právo vyjádřit v řízení své stanovisko. Pokud o to požádají, poskytne jim správní orgán informace o řízení.⁵⁸

Před vydáním rozhodnutí je vyvlastňovací úřad povinen účastníky řízení vyzvat, aby se vyjádřili k podkladům rozhodnutí. To se netýká žadatele, pokud se jeho žádosti v plném rozsahu vyhovuje, a účastníka, který se práva vyjádřit se k podkladům rozhodnutí vzdal. Prakticky to ale ve vyvlastňovacím řízení nepřipadá v úvahu.

K tomu je třeba dodat, že námitky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání. K později uplatněným námitkám a důkazům se nepřihlíží. O tomto následku musí být účastníci poučeni v uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení a zmeškání této lhůty nelze prominout.

⁵⁷§ 66 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (Správní řád)

⁵⁸§ 36 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (Správní řád)

3.7 Rozhodnutí

Vyvlastňovací řízení je speciální druh správního řízení, které je ukončeno konstitutivním rozhodnutím. Rozhodnutí vydané vyvlastňovacím úřadem musí mít všechny obecné náležitosti správního rozhodnutí podle správního řádu. Mimo náležitostí podle správního řádu pak rozhodnutí o vyvlastnění obsahuje především výrokovou část, kde najdeme jednak rozhodnutí o vyvlastnění, to znamená omezení veřejného práva, a také obsahuje rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění, které má ve své podstatě charakter soukromoprávní.⁵⁹

V podstatě lze říci, že jde o rozhodnutí, jehož výroková část je rozdělena na dvě části, když v jedné jsou upraveny vztahy k veřejným právům a druhé vztahy právům soukromým. Tato skutečnost je potom důležitá pro případ odvolání proti takovým rozhodnutím. *„Rozhodoval-li správní orgán o vyvlastnění či o nuceném omezení vlastnického práva věcným břemenem, pak rozhodoval ve veřejnoprávní a nikoliv v soukromoprávní věci, a proto je dána pravomoc správních soudů. Naopak pravomoc civilních soudů se vztahuje na spory o výši a případném rozdělení náhrady za tyto veřejnoprávní akty“*⁶⁰

Ve smyslu zákona o vyvlastnění se náležitosti rozhodnutí řídí podle § 24 a § 25. Podle § 25 odst. 1 zákona o vyvlastnění nelze rozhodnutí oznámit ústním vyhlášením. Rozhodnutí se podle § 68 správního řádu skládá z výroku, odůvodnění a poučení. Vyvlastňovací úřad může skončit vyvlastňovací řízení vydáním některého z následujících rozhodnutí podle § 24 zákona o vyvlastnění.

V zásadě může vyvlastňovací úřad vydat dva druhy rozhodnutí. Jedná se o rozhodnutí o zamítnutí žádosti vyvlastnítele nebo rozhodnutí o vyvlastnění. Rozhodnutí o zamítnutí se vydává, jestliže není v řízení prokázáno, že byly splněny podmínky pro vyvlastnítelem navržené vyvlastnění (§ 3 až § 5 zákona). V případě, že dojde k rozhodnutí o zamítnutí a že předmětem vyvlastnění je nemovitost podléhající evidenci v katastru nemovitostí, vyvlastňovací úřad oznámí zamítnutí žádosti katastrálnímu úřadu, a ten bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění zruší poznámky.

⁵⁹KADEČKA, S., PRŮCHA, P., SKULOVÁ, S. *Správní právo procesní*, 2004. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně - Právnická fakulta, 2004. 64 s. Multimediální učební text č. 6. ISBN 80-210-3577-3.

⁶⁰ Citováno: Sedláčková, V. Nová právní úprava vyvlastnění, *Stavební právo, bulletin*, 2006, č. 4, s. 18.

Druhým možným rozhodnutím je tedy rozhodnutí o vyvlastnění, které vydává vyvlastňovací úřad při splnění podmínek podle zákona o vyvlastnění (§ 3 až 5 zákona o vyvlastnění). Vyvlastňovací úřad tedy rozhodne:

- *„rozhodne o zrušení práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, postačuje-li k naplnění účelu vyvlastnění,*
- *nebo o omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezí jeho obsah, bude-li tím naplněn účel vyvlastnění,*
- *anebo o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele, vyžaduje-li to účel vyvlastnění,*
- *rozhodne, která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou,*
- *určí výši náhrady pro vyvlastňovaného, jakož i pro nájemce a oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají, a uloží vyvlastniteli, aby jim náhrady zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,*
- *dojde-li k dohodě, určí, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne též o vyrovnání rozdílu v obvyklé ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby, včetně lhůty k poskytnutí plnění, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,*
- *určí, jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího převodu práva na úhradu zajištěných pohledávek,*
- *uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu přiměřenou lhůtu,*
- *určí, v jaké lhůtě a jakým způsobem je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění; lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí.“⁶¹*

⁶¹ § 24 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

Výrok (enunciát) správního rozhodnutí obsahuje určitě a srozumitelně vyjádřené autoritativní rozhodnutí ve věci (řešení otázky, která je předmětem řízení; v případech, kdy je správním rozhodnutím vylučován odkladný účinek odvolání, je i tuto skutečnost třeba uvést ve výrokové části rozhodnutí) s uvedením ustanovení právního předpisu, podle něhož bylo rozhodnuto, popřípadě též rozhodnutí o povinnosti nahradit náklady řízení. Pokud se v rozhodnutí ukládá účastníkovi řízení povinnost k plnění, stanoví pro ni správní orgán ve výroku správního rozhodnutí též lhůtu (taková lhůta nesmí být kratší, než stanoví zvláštní právní předpis). Některé zvláštní právní předpisy pak stanovují i některé další požadavky na obsah výroku správního rozhodnutí. Důležité je, že pouze ve výroku správního rozhodnutí lze autoritativně zakládat, měnit, rušit nebo autoritativně stvrzovat práva, právem chráněné zájmy nebo povinnosti. Jedno správní rozhodnutí může obsahovat i více výroků.⁶²

V odůvodnění správního rozhodnutí správní orgán jednak uvede, které skutečnosti byly podkladem rozhodnutí, a dále uvede, jakými úvahami byl veden při hodnocení těchto podkladů pro rozhodnutí a při použití právních předpisů, na základě kterých rozhodoval.

Není tedy dostačující pouhý výčet podkladů pro rozhodnutí - správní orgán v odůvodnění správního rozhodnutí musí provést hodnocení těchto podkladů. Rozvedení úvah o hodnocení podkladů pro rozhodnutí přitom nesmí být obecné a nekonkrétní, nýbrž přesné a logicky uspořádané tak, aby bylo přezkoumatelné. Úvahy správního orgánu musí vždy vycházet ze zákona a být jeho logickou interpretací a aplikací, proto je nutno v rámci odůvodnění nejen přesně specifikovat právní předpisy, na základě kterých správní orgán rozhodl, ale též odůvodnit aplikaci konkrétních ustanovení právních předpisů. Odůvodnění správního rozhodnutí má tedy poskytnout skutkovou a právní oporu výroku takového rozhodnutí.⁶³

Uvedené skutečnosti obsažené v odůvodnění správního rozhodnutí slouží účastníkovi řízení k úvaze, zda správní rozhodnutí napadnout opravnými prostředky, a orgánu o opravných prostředcích rozhodujícímu umožňují skutečný přezkum takového správního rozhodnutí. Proto jen tehdy, je-li správní rozhodnutí řádně a náležitě odůvodněno, je rozhodnutí přezkoumatelné.

⁶²KADEČKA, S., PRŮCHA, P., SKULOVÁ, S. *Správní právo procesní*, 2004. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně - Právnická fakulta, 2004. 64 s. Multimediální učební text č. 6. ISBN 80-210-3577-3.

⁶³KADEČKA, S., PRŮCHA, P., SKULOVÁ, S. *Správní právo procesní*, 2004. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně - Právnická fakulta, 2004. 64 s. Multimediální učební text č. 6. ISBN 80-210-3577-3.

Řádné odůvodnění rozhodnutí je jedním z prostředků, jimiž je zajišťována zásada zakotvená v ustanovení § 3 správního řádu, totiž že správní řízení je třeba vést tak, aby posilovalo důvěru osob ve správnost rozhodování, aby přijatá rozhodnutí byla přesvědčivá a vedla fyzické a právnické osoby k dobrovolnému plnění jejich povinností. Aby bylo rozhodnutí správního orgánu skutečně přesvědčivé, mělo by být v odůvodnění reagováno na všechny rozhodné skutečnosti.

Poučení o odvolání (rozkladu) obsahuje údaj, zda je rozhodnutí konečné nebo zda se lze proti němu odvolat (podat rozklad), v jaké lhůtě (včetně údaje od jakého okamžiku taková lhůta běží), ke kterému orgánu a kde lze odvolání podat. V případech, kdy je vyloučen odkladný účinek odvolání (rozkladu), je třeba uvést v poučení též tuto skutečnost. Pokud účastník řízení v důsledku nesprávného poučení nebo proto, že nebyl poučen vůbec, podal odvolání (rozklad) po lhůtě, má se za to, že je podal včas, jestliže tak učinil nejpozději do tří měsíců ode dne oznámení rozhodnutí. Poučení o jiných opravných prostředcích, než je odvolání (rozklad), již obligatorní náležitostí správního rozhodnutí není, avšak je-li ve správním rozhodnutí obsaženo, není to rozhodně takovému rozhodnutí na závadu.⁶⁴

Podle ustanovení § 68 odst. 2 správního řádu výroková část obsahuje:

- *„řešení otázky, která je předmětem řízení, tj. vyvlastnění, neboli omezení, zrušení, odnětí práv vyvlastňovaného a dalších případných osob,*
- *právní ustanovení, podle nichž bylo rozhodováno, tj. ustanovení vyvlastňovacího zákona a speciálního zákona umožňujícího vyvlastnění,*
- *označení účastníků. Účastníci, kteří jsou fyzickými osobami, se označují údaji umožňujícími jejich identifikaci. Účastníci, kteří jsou právnickými osobami, se označují názvem a sídlem,*
- *lhůtu ke splnění ukládané povinnosti,*
- *popřípadě též jiné údaje potřebné k jejímu řádnému splnění,*

⁶⁴KADEČKA, S., PRŮCHA, P., SKULOVÁ, S. *Správní právo procesní*, 2004. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně - Právnická fakulta, 2004. 64 s. Multimediální učební text č. 6. ISBN 80-210-3577-3.

- *výrok o vyloučení odkladného účinku odvolání nepřípadá ve vyvlastňovacím řízení v úvahu.*⁶⁵

Výroková část rozhodnutí může obsahovat jeden nebo více výroků. Vlastní výrok pak může obsahovat vedlejší ustanovení. Ve výrokové části vydaného rozhodnutí uvede vyvlastňovací úřad rozhodnutí o:

- *„zrušení, omezení či odnětí práv, tj.*
 1. *zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, postačuje-li k naplnění účelu vyvlastnění, nebo*
 2. *omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezení jeho obsahu, bude-li tím naplněn účel vyvlastnění, anebo*
 3. *odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele, vyžaduje-li to účel vyvlastnění,*
- *právu, resp. o právech, která vyvlastněním nezaniknou,*
- *náhradě, tj. o výši náhrady pro vyvlastňovaného,*
- *výši náhrady pro nájemce, jejichž práva vyvlastněním zanikají,*
- *výši náhrady pro oprávněné z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají,*
- *lhůtě pro zaplacení náhrady, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,*
- *náhradě nákladů, které je vyvlastnitel povinen zaplatit za vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu přiměřenou lhůtu,*
- *lhůtě a o způsobu, jakým je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, která nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí,*
- *náhradním pozemku nebo stavbě přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, dojde-li k dohodě o náhradním pozemku, popř. o vyrovnání rozdílu v obvyklé ceně vyvlastněného*

⁶⁵§ 68 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (Správní řád) ve srovnání s AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z.*

pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby, a o lhůtě k poskytnutí plnění, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,

- *částce, která případně z náhrady pro vyvlastňovaného zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího převodu práva na úhradu zajištěných pohledávek v případě, že na pozemku vázla zástavní nebo jiná práva.* ⁶⁶

„Vyvlastněním zanikají:

- *zástavní a podzástavní právo váznoucí na pozemku nebo stavbě,*
- *zajišťovací převod práva týkající se pozemku nebo stavby,*
- *nájem pozemku, stavby a jejich částí, není-li dále stanoveno jinak,*
- *věcné břemeno váznoucí na pozemku nebo stavbě, není-li dále stanoveno jinak.*

Zánikem zástavních a zajišťovacích práv se dosud nesplatné zajištěné pohledávky stávají splatnými. ⁶⁷

„Vyvlastněním nezanikají:

- *práva nájmu bytu. Po vyvlastnění může pronajímatel vypovědět nájem bytu kromě zákonných důvodů též tehdy, jestliže dalšímu užívání bytu nájemcem brání účel vyvlastnění. Právo nájemce na bytovou náhradu, tj. právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování podle občanského zákoníku není dotčeno;*
- *práva nájmu pozemku, nebytového prostoru. Vyvlastněním nezanikají nájem pozemku nebo jeho části, nájem nebytového prostoru a věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovaly. To se týká*

⁶⁶ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2, s. 66.

⁶⁷ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2, s. 68.

zejména stávajících sítí, např. veřejné kanalizace, vedení elektrických kabelů, optických kabelů umístěných v pozemku. ⁶⁸

V odůvodnění vyvlastňovací úřad uvede podle § 68 odst. 3 správního řádu:

- *„důvody výroku nebo výroků rozhodnutí,*
- *podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů,*
- *informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.* ⁶⁹

V poučení rozhodnutí vyvlastňovací úřad podle zákona o vyvlastnění uvede:

- *„poučení o tom, za jakých podmínek vyvlastnitel složí náhradu do úschovy u soudu, popřípadě u soudu příslušného k projednání dědictví nebo u soudního komisaře, pověřeného provést úkony v řízení o dědictví po zemřelé oprávněné osobě (§ 13 odst. 2 a 3),*
- *poučení o možnosti a podmínkách zrušení vyvlastnění,*
- *poučení o lhůtě k odvolání proti rozhodnutí a o tom, u kterého správního orgánu se odvolání podává a který správní orgán o něm rozhoduje,*
- *poučení o tom, za jakých podmínek a v jaké lhůtě se účastníci mohou domáhat, aby vyvlastnění bylo projednáno v občanském soudním řízení § 244 až 250t občanského soudního řádu,*
- *poučení o tom, že odkladný účinek odvolání proti rozhodnutí vydanému podle § 24 odst. 2 nelze vyloučit.* ⁷⁰

⁶⁸ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2, s. 68.

⁶⁹ § 68 zákona č. 500/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů, (Správní řád)

⁷⁰ § 24 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

4 Znalecká činnost

Znaleckou činností ve smyslu zákona se rozumí znalecká činnost před orgány veřejné moci a orgány, na které přešly úkoly orgánů veřejné moci, jakož i znalecká činnost prováděná v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací. Jestliže znalec provádí znalecké posuzování v řízení před orgány veřejné moci, nemusí tento zkoumat, zda se jedná o právní úkon. V takovém případě se jednoznačně jedná o znaleckou činnost. Na druhé straně znalec, jenž vypracovává znalecký posudek na žádost organizace nebo na žádost občana, musí posuzovat v souvislosti s právním úkonem. Právní úkon přitom může být zamýšlený, na základě závěrů posudku se pak může nebo i nemusí uskutečnit. Do okruhu znalecké činnosti náleží podle zákona odhad ceny nemovitosti, která je předmětem jednání.

Tato úprava ve vztahu k organizacím a občanům sleduje i význam preventivní, neboť za pomoci znaleckého posudku lze často dosáhnout smíru. Dále je v ní obsažen i určitý prvek služby občanům a organizacím při uplatňování jejich práv.⁷¹

„Naopak znaleckou činností ve smyslu zákona není podávání posudků, upravené jinými předpisy (vztahuje se na některé lékařské posudky) a podávání posudků, které neslouží potřebám řízení před státními orgány ani nejsou v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací; zejména pak se zákon nevztahuje na expertizní činnost související s plněním výrobních úkolů organizací. Tato expertizní činnost se řídí jinými předpisy, zejména zákoníkem práce, popř. občanským zákoníkem.

Nebude tedy znaleckou činností ve smyslu zákona např. posouzení vhodnosti projektového řešení, na jehož základě se organizace rozhodne postavit budovu. Bude-li se však jednat o vytýkání vad projektu, kdy by mohlo následovat řízení u obchodního soudu, pak se o znaleckou činnost jednat bude.“⁷²

Vyvlastňovací úřad ustanoví usnesením podle § 54 správního řádu znalce na základě ustanovení zákona o vyvlastnění, který uvádí, že náhrada za vyvlastnění se stanoví podle posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem, pokud nedojde ke stanovení náhrady na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnítele s výslovným souhlasem vyvlastňovaného.

⁷¹ BRADÁČ, A. A KOL. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-7204-133-9. s. 32.

⁷² BRADÁČ, A. A KOL. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-7204-133-9. s. 32.

4.1 Znalec

Podmínky a způsob ustanovení znalce jsou upraveny v zákoně č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících (o znalcích a tlumočnících), ve znění pozdějších předpisů a vyhláše ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Nově, a to od 1. 1. 2012, je stávající zákon novelizován, a to zákonem č. 444/2011 Sb. Jednou ze zásad, která souvisí s ustavováním znalce, je preference vzájemné spolupráce správních orgánů. Tato zásada je vyjádřena přímo ve správním řádu. Správní orgány vzájemně spolupracují v zájmu dobré správy.

Znalcem může být jmenována fyzická osoba, která zpracovává znalecké posudky a vykonává jinou odbornou činnost pro potřeby soudu, ale i jiných orgánů, institucí a osob. Znalce do této funkce pro ten konkrétní obor či specializaci jmenuje ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu. Podmínky a způsob jmenování či požadovanou kvalifikaci nebo praxi upravuje zákon o znalcích a tlumočnících.

Jmenovat znalcem lze toho, kdo:

- *„je státním občanem České republiky, občanem jiného členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno potvrzení o přechodném pobytu nebo povolení k trvalému pobytu na území České republiky nebo státnímu příslušníkovi jiného než členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k trvalému pobytu na území České republiky,*
- *je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu,*
- *je bezúhonný,*
- *nebyl v posledních třech letech vyškrtnut ze seznamu znalců a tlumočnicků pro porušení povinnosti podle tohoto zákona,*
- *má potřebné znalosti a zkušenosti z oboru (jazyka), v němž má jako znalec (tlumočnick) působit, především toho, kdo absolvoval speciální výuku pro znaleckou (tlumočnickou) činnost, jde-li o jmenování pro obor (jazyk), v němž je taková výuka zavedena.*
- *má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou (tlumočnickou) činnost může řádně vykonávat*

- *se jmenováním souhlasí*⁷³

Znalci jsou jmenováni pro mnoho oborů a specializací. Znalec je jmenován na návrh státního orgánu, různé organizace, anebo může požádat o jmenování sám znalec. Pro jmenování musí znalec složit znalecký slib, „*Slibuji, že při své znalecké (tlumočnické) činnosti budu přesně dodržovat právní předpisy, že znaleckou (tlumočnickou) činnost budu konat nestranně podle svého nejlepšího vědomí, že budu plně využívat všech svých znalostí a že zachovám mlčenlivost o skutečnostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké (tlumočnické) činnosti dozvěděl.*“⁷⁴, ve kterém se znalec zavazuje k dodržování zákonů a k dodržování nestrannosti a mlčenlivosti. Jmenování znalci jsou po složení slibu zapsáni do seznamu znalců a tlumočnicků. Tyto seznamy jsou vedeny krajským soudem, v jehož obvodu má znalec místo trvalého pobytu. Ústřední seznam znalců je pak veden ministerstvem spravedlnosti. Tyto seznamy jsou veřejně přístupné. Působnost znalců není omezena jen na území kraje, u kterého je znalec veden. Pokud si znalecký posudek vyžádá státní orgán, má znalec povinnost tento posudek vypracovat.⁷⁵

4.1.1 Podjatost znalce

Na základě ustanovení zákona o znalcích a tlumočnících „*znalec nesmí podat posudek, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k orgánům provádějícím řízení, k účastníkům nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, oznámí to neprodleně; stejnou povinnost mají i účastníci řízení.*“⁷⁶ O tom, zda znalec je vyloučen, rozhoduje vyvlastňovací úřad, který jej pro podání posudku ustanovil podle § 14 správního řádu.

4.1.2 Odpovědnost znalce

„*Za odbornou úroveň prováděných znaleckých posudků jakož i rychlost a včasnost jejich provedení odpovídají znalci předsedovi krajského soudu, který je do funkce ustanovil. Sankcí pro znalce za porušování zákona při výkonu jejich činnosti, podávání nekvalitních znaleckých posudků či jejich opožděné předkládání může být i vyškrtnutí ze seznamu znalců.*“

⁷³ § 4 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

⁷⁴ § 6 odst. 2 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

⁷⁵ § 8 a násl. zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

⁷⁶ § 11 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

*Znalec za svoji činnost odpovídá též trestněprávně. Kromě znalců-fyzických osob poskytují znalecké posudky znalecké ústavy, které jsou na svoji činnost specializovány.*⁷⁷

⁷⁷ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 99.

5 Znalecký posudek ve vyvlastňovacím řízení

5.1 Náležitosti znaleckého posudku

Znalecký posudek může být vypracován pro různé účely. I přes to, že účel bývá rozdílný, mají znalecké posudky stanovené základní náležitosti, formální i metodické, které jsou společné.

Formální náležitosti jsou stanoveny zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících (zákon o znalcích a tlumočnících), ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících (vyhláška o znalcích a tlumočnících), ve znění pozdějších předpisů. Každý posudek má nálezovou část, posudkovou část, rekapitulaci a závěr. Náležitosti podle vyhlášky jsou tedy následující:

- *„v posudku uvede znalec popis zkoumaného materiálu, popřípadě jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (nález), a výčet otázek, na které má odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky (posudek),*
- *písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti,*
- *na poslední straně písemného posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku.“⁷⁸*

Posudek může být vypracován jen znalcem, který je v daném oboru oprávněn podávat znalecké posudky.

Můžeme tedy říci, že v nálezové části každého znaleckého posudku jsou uvedeny podklady a skutečnosti, ze kterých znalec vychází, a v posudkové části jsou potom zejména popisy a výpočty. V rekapitulaci jsou shrnuté výsledky a v závěru jsou zodpovězeny otázky, a to s řádným odůvodněním.

⁷⁸ § 13 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů

Mimo výše uvedených formálních náležitostí musí být posudek i metodicky správný, musí vycházet z úplných a technicky přijatelných podkladů, pokud nejsou úplné, musí znalec na tuto skutečnost upozornit, případně je doplnit, znalec musí přihlédnout ke všem skutečnostem majícím význam pro podání posudku, způsob a podmínky zkoumání podkladů při zpracování posudku musí odpovídat vědeckým požadavkům, posudek musí být jasný, úplný a přezkoumatelný, závěry musí být formulovány jednoznačně. Znalec se nesmí zabývat právní problematikou (otázkou viny, zavinění, porušení předpisů, povinnosti nahradit škodu ap.). Znalec při zpracování posudku musí vycházet z vhodného, správného eventuálně v posuzované době platného předpisu.⁷⁹

5.2 Znalecký posudek ve vyvlastňovacím řízení

Znalecký posudek se vyhotoví podle § 10 zákona o vyvlastnění:

- na žádost vyvlastňovaného,
- na žádost vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas, nebo
- na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem, nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnítele.⁸⁰

Znalecké posudky nesmí být při zahájení řízení starší než 90 dnů. Podle zákona o vyvlastnění je vyvlastňovaný a každý, kdo pozemek nebo stavbu užívá z jakéhokoliv právního důvodu nebo i bez právního důvodu, povinen umožnit znalci ustanovenému vyvlastňovacím úřadem prohlídku pozemku nebo stavby potřebnou k vypracování posudku, jestliže mu znalec prokazatelně oznámil dobu prohlídky alespoň 3 týdny předem.⁸¹ Nesplní-li vyvlastňovaný tuto povinnost, znalec vypracuje posudek podle údajů, které lze opatřit jinak. Vyvlastňovaný v tomto případě nemůže vznášet námitky proti ocenění uvedenému ve

⁷⁹ING. HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*, Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012, ISBN: 978-80-214-4568-0.

⁸⁰ § 20 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

⁸¹ § 20 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

znaleckém posudku. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku hradí vyvlastnitel.⁸²

5.2.1 Náležitosti posudku ve vyvlastňovacím řízení

Jak již bylo zmíněno výše, náležitosti znaleckého posudku jsou společné pro všechny znalecké posudky bez ohledu na účel vypracování jednotlivých posudků. Ve vyvlastňovacím řízení tomu tedy nebude jinak. V posudku uvede znalec popis zkoumané nemovitosti, popř. dalších jevů, souhrn skutečností, k nimž při úkonu přihlížel (nález), a výčet otázek, na které má odpovědět, s odpověďmi na tyto otázky (posudek). Podává-li znalec posudek písemně, je povinen každé jeho vyhotovení podepsat a připojit otisk pečeti. Písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti.

Na poslední straně písemného posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku. Znalec je povinen písemný posudek na požádání vyvlastňovacího úřadu osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit.

Podává-li znalec posudek ústně do protokolu, uvede též údaje, které jsou předmětem znalecké doložky.⁸³

⁸² § 20 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

⁸³ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 97.

6 Ocenění nemovitostí pro účely vyvlastňovacího řízení

6.1 Oceňování

Oceňování upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o oceňování majetku je cenový předpis, který stanoví způsoby ocenění jednotlivých druhů nemovitého a movitého majetku a služeb ke dni, kdy se ocenění provádí. Nestanoví, kdo má ocenění provést. Skutečnost, že ocenění provádí znalec, stanoví zákon o vyvlastnění v § 20. K jakému dni musí být ocenění provedeno, zákon o vyvlastnění nestanoví, a proto platí věta první, tohoto odstavce.⁸⁴

„Specifikem nemovitostí oproti jiným věcem je skutečnost, že jsou pevně vázány na určité místo. Tím je také dána komplikovanost jejich oceňování, zejména pokud se týká obecné (obvyklé, tržní) ceny. Není problémem vypočítat náklady na pořízení stavby (její reprodukční resp. pořizovací cenu). Problémem je však stanovení obvyklé ceny pozemku, obzvláště když se v daném místě prodeje podobných pozemku nerealizovaly, takže není s čím srovnávat.“⁸⁵

V tržním hospodářství je důležitým ukazatelem pro rozhodování o koupi stavby její eventuální výnosnost. Přitom je zřejmé, jako u každého zboží, že při převažující nabídce podobných nemovitostí nad poptávkou budou jejich ceny klesat a naopak; toho můžeme být svědky v poslední době v některých lokalitách například u provozních výrobních staveb, v jiných místech pak u objektů pro administrativu.

V dlouhodobém výhledu je naopak jasné, že při převažující nabídce nemovitostí určitého druhu se tyto přestanou stavět, poněvadž se nevyplácí. Po jisté další době jich však začne být nedostatek, poptávka a následně cena se zvýší a začne být lukrativní tyto stavby stavět. Vzhledem k výše uvedeným a dalším skutečnostem zpravidla nepostačuje zjištění ceny

⁸⁴ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 100.

⁸⁵ BRADÁČ, A. A KOL. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-7204-133-9. s. 547.

jedinou metodikou, je třeba provést ocenění více způsoby. Obvyklé bývá ocenění věcnou a výnosovou hodnotou, s využitím porovnávacích metod.⁸⁶

Jako podklady pro ocenění slouží zejména:

- *„výpis z katastru nemovitostí, zpravidla ne starší 3 měsíců,*
- *kopie příslušné části katastrální mapy, odpovídající skutečnosti, s vyznačením oceňovaných pozemků*
- *cenová mapa pozemků, pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná,*
- *výkresová dokumentace skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem,*
- *stavebně právní dokumentace (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací),*
- *výpisy z pozemkové knihy, zejména pokud se týká stáří starších staveb,*
- *nájemní smlouvy a výměry nájemného na prostory v oceňované nemovitosti,*
- *pasporty nemovitostí,*
- *přiznání k dani z nemovitostí,*
- *pojistné smlouvy na živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu,*
- *smlouvy o správě nemovitostí,*
- *smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti,*
- *výsledky místního šetření (ohledání) nemovitosti, provedeného zásadně osobně odhadcem,*
- *příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura (každá použitá hodnota s přesným uvedením pramene).“⁸⁷*

⁸⁶ BRADÁČ, A. A KOL. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-7204-133-9. s. 548.

⁸⁷ BRADÁČ, A. A KOL. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-7204-133-9. s. 548.

6.2 Obecná cena

Obecnou cenou se rozumí „tržní hodnota“ resp. „tržní cena“. Zákon o cenách a zákon o oceňování majetku pracuje s pojmem „cena obvyklá“. Obecně lze tedy říci, že obecná cena je cena, za kterou je možné stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit, avšak existuje hned několik definic pro tržní hodnotu. „Podle práva EU vyjadřuje tržní hodnota cenu, za kterou by pozemky, budovy a jiné stavby mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu, mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta je dosažitelná při jednáních o prodeji. Podle mezinárodních profesních organizací odhadců majetku IVSC a TEGoVA je tržní hodnota odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.“⁸⁸ Zákon o oceňování majetku stanoví v § 2 následující definici: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“⁸⁹

Nejčastěji se obecná cena zjišťuje porovnáním s prodejními a kupními cenami obdobných nemovitostí, které již byly realizovány, v daném místě a čase. Tato metodika se použije, jestliže existují dostupné informace o prodejních a kupních cenách. Jestliže však tyto informace od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných věcí dostupné nejsou, je třeba využít náhradní metodiku. Při oceňování nemovitostí je důležité neopomenout také reprodukční náklady, protože v tržním hospodářství významně působí síly, které v

⁸⁸ HERALOVÁ SCHNEIDEROVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04032-4. S. 18

⁸⁹ § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů ve srovnání BRADÁČ, A. A KOL. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-7204-133-9. s. 512 a s. 513.

dlouhodobém průměru přibližují hodnotu k reprodukční ceně. Důvodem této skutečnosti je poptávka po nemovitosti, která je velmi zisková.⁹⁰

„Pokud se týká obecné hodnoty, pak v zahraničí (a také u nás od minulého století do druhé světové války) se jako obecná cena uvažuje průměr mezi hodnotou věcnou a výnosovou. V současné době při stavu, kdy věcná hodnota je větší než výnosová, se přijatelně osvědčil vážený průměr, s vyšší váhou na hodnotu výnosovou.“⁹¹

U pozemků je možno využít cenových map pozemků v obcích, pro které jsou tyto cenové mapy vypracovány, pokud byly vyhotoveny na základě zodpovědného srovnání s již realizovanými prodeji nemovitostí. Pokud takové mapy nejsou, je možné využít stanovení ceny stavebního pozemku na základě tzv. Naegeliho metody třídy polohy, která je nazvána podle švýcarského architekta Wolfganga Naegeliho, nebo metody indexové.⁹²

6.3 Cena zjištěná

Cena zjištěná v kontextu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, resp. někdy cena administrativní, cena úřední, je cenou ošetřenou zvláštním předpisem, který stanoví odlišný způsob oceňování. V současné době je tímto předpisem například u nemovitostí vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Ve vyhlášce nejsou specifikovány případy, kdy je třeba ji použít. Odkazuje na ni např. zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění dalších předpisů a samozřejmě zákon o vyvlastnění.

Tržní ocenění má za úkol stanovit tržní hodnotu, ocenění podle cenového předpisu má za úkol správně interpretovat daný cenový předpis. V případě, že by měla být tržní hodnota a cena zjištěná podle cenového předpisu shodná, by musel být cenový předpis konstruován tak, aby zohlednil všechny cenotvorné faktory a aby umožnil jejich správnou tržní interpretaci.

⁹⁰ BRADÁČ, A. A KOL. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-7204-133-9. s. 513.

⁹¹ BRADÁČ, A. A KOL. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-7204-133-9. s. 513.

⁹² BRADÁČ, A. A KOL. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-7204-133-9. s. 513.

Ocenění administrativní cenou se použije například při stanovení daně z převodu nemovitosti (základ daně), daně darovací (základ daně), odměny notářů a správců dědictví, v některých případech náhrady při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů, převodu majetku státu na jiné osoby, a pokud se „strany“ dohodnou.

Výše zmíněná prováděcí vyhláška rozlišuje tyto tři způsoby ocenění staveb:

- nákladový způsob,
- porovnávací způsob,
- kombinace nákladového a výnosového způsobu.⁹³

6.4 Náhrada ve vyvlastňovacím řízení

Náhrada ve vyvlastňovacím řízení je upravena hned v několika jednotlivých předpisech a to následovně:

- podle ústavního zákona č. 2/1993 Sb., ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., (Listina základních práv a svobod) je vlastníkovu nemovitosti zaručena náhrada za vykupovanou nebo vyvlastňovanou nemovitost. Výše této náhrady pak není blíže specifikována,
- podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (občanský zákoník), ve znění pozdějších předpisů není výše náhrady ani způsob jejího určení též stanovena,
- podle § 10 zákona o vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada za vyvlastnění:

1. *„ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo*
2. *ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene, nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.“⁹⁴*

⁹³ HERALOVÁ SCHNEIDEROVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04032-4. S. 78

⁹⁴ § 10 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

Kromě těchto náhrad vyvlastňovanému náleží též náhrada:

- „*stěhovacích nákladů a*
- *nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.*“⁹⁵

Nájemci, podnájemci a oprávněnému z věcného břemene náleží náhrada ve výši ceny zaniklých:

- nájemních a podnájemních práv,
- práv z věcných břemen váznoucích na pozemku nebo stavbě.⁹⁶

6.4.1 Druh náhrady

Na základě zákona o vyvlastnění může být vyvlastňovanému poskytnuta náhrada dvěma způsoby, a sice::

- finanční plnění,
- věcné plnění.

Finanční náhrady je vyvlastnitel povinen poskytnout jednorázově v penězích, a to ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění.

Místo finanční náhrady se vyvlastňovanému poskytne jiný pozemek nebo stavba, dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem. Náhradní pozemek má mít adekvátní hodnotu a vlastnosti jako pozemek původní. Právo na vyrovnání rozdílu v obvyklé ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby není dotčeno. Současně je tedy zachováno právo na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby.

⁹⁵ § 10 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁶ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 100.

6.4.2 Způsob stanovení náhrady

Náhrady se podle § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Lze předpokládat, že náhrada má zásadně vyvážit újmu, která vlastníkovu použití věci vznikla. Přiměřenou (spravedlivou) náhradu je možné chápat jako hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, ekvivalent umožňující obstarání obdobné věci (tedy obvyklá cena).

Způsob stanovení určuje zákon o oceňování majetku a cenový předpis. V případě, že by obvyklá cena nemovitosti při odnětí práva byla nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné. Jak se stanoví cena obvyklá, určuje § 2 zákona o oceňování majetku. V § 33 odst. 1 zákona o oceňování majetku je uvedeno, že cenu zjištěnou stanoví oceňovací vyhláška.

Náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost:

- na žádost vyvlastňovaného,
- na žádost vyvlastnitelce, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas, nebo
- na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem, nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnitelce.⁹⁷

6.4.3 Náhrada při odnětí vlastnického práva

Při odnětí práva se stanoví náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství. Jestliže je obvyklá cena nemovitosti při odnětí práva nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, potom vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši ceny zjištěné.

6.4.3.1 Obvyklá cena za odnětí vlastnického práva

Obvyklá cena pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství, se určí podle § 2 zákona o oceňování majetku. Jak již bylo popsáno výše náhradu za odnětí vlastnického práva lze vyřešit finančním či věcným plněním. Nejvhodnější pro stanovení

⁹⁷ § 20 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

obvyklé ceny by mohlo být srovnávání kupních cen. Tento postup je hodné upřednostnit tam, kde existuje více známých případů prodeje obdobných nemovitosti. K ceně staveb se připočítává obvyklá cena pozemků.

6.4.3.2 Zjištěná cena za odnětí vlastnického práva

Cena zjištěná se stanoví podle zákona o oceňování majetku. „Nestanoví-li zákon jinak, stavba nebo její část (dále jen „stavba“) se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška. Stavba, která není spojena se zemí pevným základem, se oceňuje podle účelu jejího užití stejným způsobem jako stavba nemovitá, stejného užití.“⁹⁸

Od účinnosti zákona o vyvlastnění se způsob stanovení náhrady řídí:

- zákonem o oceňování majetku,
- oceňovací vyhláškou.

6.4.3.3 Náhrada za stavby

Při odnětí práva se stanoví náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství.

6.4.4 Náhrada za věcná břemena

Jestliže je v rámci vyvlastňovacího řízení omezeno vlastnické právo k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo jestliže je omezeno právo odpovídající věcnému břemenu, stanoví se náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Ocenění věcných břemen se řídí podle zákona o oceňování majetku ve smyslu § 1, který stanoví, že tento zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb, a použije se pro účely stanovené zvláštními předpisy⁹⁹, kterým je též zákon o vyvlastnění.

Náhrady se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.

⁹⁸ § 4 odst. 1,2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

⁹⁹ § 1 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Ocenění částkou 10 000 Kč se použije pro ocenění věcného břemene, nelze-li jednoznačně užitek ocenit.

6.4.4.1 Obvyklá cena za věcné břemeno

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům upravuje zákon o oceňování majetku v § 18. Dle tohoto zákona se tedy právo odpovídající věcnému břemenu oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu, nebytovému prostoru ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání. „Z pohledu vlastníka nemovitostí jde o užitek, kterého se zřízením věcného břemene vzdal, z pohledu oprávněného uživatele práva věcného břemene, jde o to, co získal.“¹⁰⁰

6.4.4.2 Zjištěná cena za věcné břemeno

Ocenění se nepoužije, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.¹⁰¹

6.4.5 Další náhrady za vyvlastnění

Mezi další náhrady podle § 10 odst. 2 zákona o vyvlastnění, které náleží vyvlastňovanému, patří:

- „stěhovací náklady,
- náklady spojené se změnou místa podnikání,
- další obdobné náklady.“

Náhrady se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.

V případě, že by obvyklá cena byla nižší než cena zjištěná, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné. Náhradu stěhovacích nákladů a jejich výši je povinen prokázat vyvlastňovaný, a to i prostřednictvím znaleckého posudku vyhotoveného na jeho žádost.

¹⁰⁰ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 101.

¹⁰¹ § 18 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Dále sem patří náhrada:

- *„za zánik nájemních práv váznoucích na pozemku nebo stavbě, které zanikají vyvlastněním, náleží nájemci a oprávněnému náhrada ve výši ceny těchto práv;*
- *za omezení nakládat s nemovitostmi, je vyvlastnitel povinen poskytnout vyvlastňovanému náhradu v prokázané výši újmy způsobené tímto omezením,*
- *ocenění se řídí zákonem o oceňování majetku.*“¹⁰²

¹⁰² AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 106.

7 Znalecký posudek

ZNALECKÝ POSUDEK č. 9/5/2013

o stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení nemovitosti - rodinného domu č. p. 41, pozemku p. č. st. 65, Roženecké Paseky, obec Věcov, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na LV č. 415, katastrální území Roženecké Paseky, vedeném na Katastrálním úřadu pro kraj Vysočina, KP Žďár nad Sázavou.

Objednatel posudku:

Vypracoval:

Bc. Michal Hanák

Účel posudku:

Zjištění ceny obecné (obvyklé) a ceny zjištěné nemovitosti dle platného cenového předpisu - dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů a podpůrně podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů pro účely vyvlastňovacího řízení.

Oceněno ke dni: 9. 5. 2013

Posudek obsahuje včetně titulního listu 30 stran, z toho 6 stran příloh.

V Brně

Obsah:

1. ÚVOD.....	62
1.1 Znalecký úkol	62
2. NÁLEZ.....	64
2.1 Předmět ocenění	64
2.2 Doklady z katastru nemovitostí	64
2.2.1 Výpis z katastru nemovitosti ze dne 8. 5. 2013.....	64
2.3 Stavebně právní dokumentace	64
2.3.1 Nákres.....	64
2.4 Další podklady	64
2.4.1 Porovnávací databáze cen nemovitostí	64
2.4.2 Cenová mapa pozemků	64
2.4.3 Výřez z platného Územního plánu	65
2.4.4 Předpisy (zákony a vyhlášky)	65
2.4.5 Literatura	65
2.5 Situace oceňované nemovitosti	65
2.5.1 Obec a okolí nemovitosti.....	65
2.5.2 Umístění nemovitosti v obci	66
2.5.3 Vlastní nemovitost.....	66
2.5.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.	66
2.6 Popis situace na trhu s nemovitostmi v dané oblasti pro 1. čtvrtletí 2013	67
2.7 Místní šetření 8. 5. 2013	67
2.8 Celkový popis nemovitosti	67
2.8.1 Obytný objekt č. p. 41	67
2.8.2 Popis jednotlivých podlaží	68

2.8.3	Stavebně technický stav objektu	69
3.	POSUDEK	70
3.1	Výchozí podklady a metodika řešení.....	70
3.1.1	Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí	70
3.2	Stanovení zjištěné ceny	72
3.2.1	Výpočet výměr pro ocenění	72
3.2.2	Ocenění rodinného domu podle § 26a.....	73
3.2.3	Ocenění pozemku § 28	76
3.3	Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem.....	77
3.3.1	Databáze porovnávaných nemovitostí	78
3.3.2	Ocenění RD	78
3.3.3	Ocenění pozemku	79
3.4	Stanovení náhrady za stěhování	79
4.	REKAPITULACE	81
5.	PŘÍLOHY	84
5.1	Příloha č.1 náčrt 1.NP	84
5.2	Příloha č.2 náčrt řez	85
5.3	Příloha č. 3 foto	86
5.4	Příloha č. 4 informace o nemovitosti.....	87
5.5	Příloha č. 5 informace o parcele	88
5.6	Příloha č. 6.....	89

1 Úvod

1.1 Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky vyvlastňovaného, na základě výsledků místního šetření, provedeného na místě samém dne 8. 5. 2013 zpracovatelem posudku, a na základě podkladů, uvedených dále ve znaleckém posudku, pro účely vyvlastnění nemovitosti.

Úkolem znalce je:

- stanovit obvyklou cenu nemovitosti:
 - rodinného domu č. p. 41, Roženecké Paseky, obec Věcov, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na LV č. 415, katastrální území Roženecké Paseky, vedeném na Katastrálním úřadu pro kraj Vysočina, KP Žďár nad Sázavou,
 - pozemku p. č. st. 65 o výměře 123 m² uvedeného v KN jako zastavěná plocha a nádvoří, Roženecké Paseky, obec Věcov, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na LV č. 415 katastrální území Roženecké Paseky, vedeném na Katastrálním úřadu pro kraj Vysočina, KP Žďár nad Sázavou.
- stanovit cenu zjištěnou nemovitosti:
 - rodinného domu č. p. 41, Roženecké Paseky, obec Věcov, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na LV č. 415, katastrální území Roženecké Paseky, vedeném na Katastrálním úřadu pro kraj Vysočina, KP Žďár nad Sázavou,
 - pozemku p. č. st. 65 o výměře 123 m² uvedeného v KN jako zastavěná plocha a nádvoří, Roženecké Paseky, obec Věcov, okres Žďár nad Sázavou, zapsáno na LV č. 415 katastrální území Roženecké Paseky, vedeném na Katastrálním úřadu pro kraj Vysočina, KP Žďár nad Sázavou.
- stanovit náhrady na stěhování.

Ocenění nemovitostí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů a podpůrně podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů pro účely vyvlastňovacího řízení.

Znalec vychází z toho, že informace získané z předložených podkladů a ze sdělení oprávněných osob pro zpracování ocenění jsou věrohodné, a správné, a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti dále ověřovány.

Stanovení hodnoty oceňované nemovitosti je zpracováno pro stav nemovitosti ke dni místního šetření t.j. 8. 5. 2013.

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace při místním šetření a nenesе právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu.

2 Nález

2.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je budova č. p. 41, rodinný dům, stojící na pozemku p. č. st. 65, pozemek p. č. st. 65 - zastavěná plocha a nádvoří vše v katastrálním území Roženecké Paseky.

2.2 Doklady z katastru nemovitostí

2.2.1 Výpis z katastru nemovitosti ze dne 8. 5. 2013

Na výpisu z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 415 ze dne 8. 5. 2013 je budova zapsána pod číslem popisným 41, se způsobem využití objekt pro bydlení na pozemku p. č. st. 65 o výměře 123 m², k. ú. Roženecké Paseky.

2.3 Stavebně právní dokumentace

Projektová dokumentace nebyla k dispozici. Vycházelo se z fotodokumentace pořízené při místním šetření a z náčrtků, vytvořených zpracovatelem posudku na základě měření budovy.

2.3.1 Nákres

Nákres RD: Půdorys 1NP, dále pak řez RD a pohled.

2.4 Další podklady

2.4.1 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byla v tomto posudku použita databáze, sestavená z údajů získaných z realitních serverů během března až května 2013. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru MS©Excel a MS©Word. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny v tomto posudku.

2.4.2 Cenová mapa pozemků

Roženecké Paseky nemají zpracovanou cenovou mapu pozemků.

2.4.3 Výřez z platného Územního plánu

Územní plán pro Roženecké Paseky není vytvořen.

2.4.4 Předpisy (zákony a vyhlášky)

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

2.4.5 Literatura

- BRADÁČ, A.: *Teorie oceňování nemovitostí*. VII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., Brno 2008.
- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997.

2.5 Situace oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Věcov místní část Roženecké Paseky, č. p. 41. Příjezd k domu je po zpevněné komunikaci. RD stojí na okraji obce. Oceňované nemovitosti jsou následující:

Nemovitosti zapsané na LV č. 415:

- rodinný dům č. p. 41 na p. č. st. 65,
- pozemek p. č. st. 65.

2.5.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec
Počet obyvatel:	cca 150, místní část Roženecké Paseky
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	v místě, v přiměřené vzdálenosti
Školy:	základní

Poštovní úřad:	v přilehlé obci Věcov (asi 2 km)
Obecní úřad:	obecní úřad v přilehlé obci Věcov (asi 2 km)
Stavební úřad:	není
Kulturní zařízení:	žádná
Sportovní zařízení:	žádná
Struktura zaměstnanosti:	zemědělství, služby
Životní prostředí:	dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
Poptávka nemovitostí:	přiměřená
Hotely ap.:	nejsou
Územní plán:	neexistuje

2.5.2 Umístění nemovitosti v obci

Vzdálenost k nádraží ČD:	není
Vzdálenost k autobusovému nádraží	cca 2 km
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	vrchovina
Převládající zástavba:	samostatné rodinné domy
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	neexistuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení	elektro, zemní plyn.

2.5.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	rodinný dům samostatný
Počet pokojů	4
kuchyní	1
koupelen	1
WC	1
provozní prostory	1
sklepní místnosti	není
prádelna v domě	není
Zahrada	zahrada okolo domu
Pozemky - zastavěná plocha	123 m ²
Pozemky celkem	123 m ²
Příslušenství	žádné
Dostupnost jednotlivých podlaží	dobrá
Údržba stavby	neudržován, špatný stav

2.5.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Možnosti ohrožení stavby

Sesuv:	nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Výskyt radonu:	není
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	není
Jiné:	není

2.6 Popis situace na trhu s nemovitostmi v dané oblasti pro 1. čtvrtletí 2013

V dané lokalitě se nachází dostačující počet nemovitostí potřebných k sestavení databáze. Rozdílnosti v konstrukčním uspořádání a dalších odlišností srovnávacích nemovitostí s oceňovanou nemovitostí jsou zohledněny v koeficientech.

2.7 Místní šetření 8. 5. 2013

Místní šetření, spojené s ohledáním oceňovaných nemovitostí, bylo zahájeno dne 8. 5. 2013 v 10:00 hodin před předmětnou nemovitostí, tj. Roženecké Paseky 41. Bylo svoláno za účelem prohlídky a posouzení technického stavu nemovitostí na místě.

Zpracovateli znaleckého posudku byl umožněn vstup do nemovitosti. Byla pořízena fotodokumentace a zaměření rozměrů objektů.

2.8 Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 41, který je umístěn na okraji obce, pozemek p. č. st. 65, vše k. ú. Roženecké Paseky. Jedná se o samostatnou budovu.

2.8.1 Obytný objekt č. p. 41

Jedná se o obytnou budovu, která je užívána jako rodinný dům, splňuje současná kritéria rodinného domu, definovaného ve vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území (*dům má 2 nadzemní podlaží, 1PP, dle definice má rodinný dům nejvýše 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží a podkroví*). Dům je zděný se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. Podle informace od objednavatele pochází dům z roku 1960.

Střecha je sedlová, s dřevěným krovem, z pálených tašek.

Z klempířských konstrukcí jsou zde svody a žlaby z pozinkovaného plechu.

Obvodové zdivo: cihelné, pálená cihla, tl. 45 cm.

Venkovní úprava stěn: MVC.

Vnitřní úprava stěn: MVC, keramický obklad, režné zdivo.

Stropy: s rovným podhledem SDK, MVC.

Schodiště: chybí.

Podlahy a dlažby: keramická dlažba, dřevo.

Okna: dřevěná.

Dveře: dřevěné plné a prosklené, otevíravé.

Vytápění: centrální, kotel na tuhá paliva.

Rozvod vody: studené a teplé.

Sanitární zařízení: WC splachovací, umyvadlo, vana.

Kanalizace: z WC, umyvada, vany a dřezu.

Zdroj teplé vody: elektrický zásobníkový ohříváč.

2.8.2 Popis jednotlivých podlaží

1.NP (1. nadzemní podlaží)

Při vstupu do domu jsou po levé straně 2 ložnice, po pravé straně kuchyně, technická místnost, WC a koupelna. V koupelně se nachází umyvadlo, vana a WC. Vstup do kuchyně je z chodby a obývacího pokoje. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s dřezem, elektrický sporák a digestoř. V kuchyni a na WC jsou keramické obklady. Podlahy jsou převážně z keramické dlažby, kromě obývacího pokoje, kde jsou dřevěné vlýsky (parkety). Vstupní dveře jsou dřevěné celoprosklené s nadsvětlíkem, v ocelových zárubních. V celém suterénu jsou rovné podhledy a hladké omítky. Ohřev vody a vytápění je centrální, otopnými tělesy jsou žebrové radiátory.

2.8.3 Stavebně technický stav objektu

Podle informací poskytnutých při místním šetření pochází dům z roku 1960. V průběhu užívání objektu neproběhly žádné stavební úpravy. Hlavní stavební konstrukce stavby jsou původní a ve špatném stavebně technickém stavu.

3 Posudek

3.1 Výchozí podklady a metodika řešení

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly získány při místním šetření.

3.1.1 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí

Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí „aktuální tržní (obecnou) cenu nemovitostí“. Je třeba konstatovat, že pro její stanovení neexistuje žádný schválený a oficiální předpis; k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy, např. ÚSI VUT v Brně. Za ekvivalentní lze považovat cenu obvyklou, jež je definována v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) takto:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

V rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30. 1. 1998 je mj. uvedeno:

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení,*

velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase. (Pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb., která nezohledňovala prodejnost nemovitostí ve vztahu k trhu, ale vycházela pouze z nákladového hlediska).

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem tržní hodnota jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Ocenění časovou cenou - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady na pořízení stavby lze zjistit pracně položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (dále jen THU) – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru atp. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, lze použít cenu zjištěnou podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti. Cena pozemku pro ocenění časovou cenou je vypočtena dle Naegeliho.

Ocenění výnosovou hodnotou, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.

Ocenění porovnávacím způsobem - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty - prostý aritmetický průměr mezi hodnotou výnosovou a cenou časovou.

Odhad obvyklé ceny metodou váženého průměru - vážený aritmetický průměr z hodnoty výnosové a ceny časové. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou.

Cena zjištěná dle předpisu - způsob tohoto ocenění je prováděn za použití platného předpisu dle data, ke kterému je nemovitost oceňována. Cena je stanovena podle cenového předpisu; v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění.

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (= obecné, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“, vypracovanými na ÚSI VUT v Brně):

Nejprve je provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů). A dále bude použita metoda ocenění porovnávacím způsobem podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí, a provede se porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

3.2 Stanovení zjištěné ceny

3.2.1 Výpočet výměr pro ocenění

1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1.NP	10,000	8,000	2,800	80,00	224,00
Celkem 1.NP				80,00	224,00

Podkroví vč. zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
Zastavěná plocha	10,000	8,000		80,00	
- výška půdní nadezdívky			0,475		38,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,875		155,00
Celkem zastřešení				80,00	193,00

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	80,00	224,00
zastřešení vč. podkroví	80,00	193,00
Celkem	160,00	417,00

Výpočet "podlažnosti" pro porovnávací metodu podle vyhlášky 2,00

Výpočet zastavěné plochy podkroví a porovnání s 1.NP, pro zjištění koeficientu účelového využití podkroví			
Podkroví	délka	šířka	ZP
Část - zastavěná plocha	m	m	m ²
	10,00	8,00	80,00
Celkem podkroví - zastavěná plocha			80,00
Zastavěná plocha 1.NP		m ²	80,00
Poměr podkroví k 1.NP (pro stanovení koeficientu podkroví)			100,00 %

3.2.2 Ocenění rodinného domu podle § 26a

Cena dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1100 m³ včetně, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 20a a upravenou podle odstavce 2. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 6.

$$CU = IPC \times I,$$

kde

CU - cena upravená za m³ obestavěného prostoru,

IPC - indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 20a tabulky č. 1,

I - index cenového porovnání vypočtený podle vzorce: $I = I_T \times I_P \times I_V,$

kde

I_T - index trhu se stanoví podle vzorce: $I_T = 1 + \sum T_i$

T_i - hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu dle přílohy č. 18a tabulky č. 1;

I_P - index polohy se stanoví podle vzorce: $I_P = 1 + \sum P_i$

kde

P_i - hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy dle přílohy č. 18a tabulky č. 3, 4, 5 a 6 v návaznosti na účel užití stavby a podle toho, ve které obci se rodinný dům, rekreační chalupa nebo rekreační domek nachází;

n - celkový počet znaků v příslušné tabulce;

I_V - index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce: $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{13}$

kde

V_i - hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 20a tabulky č. 2.

Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů						
Obec			Věcov (místní část Roženecké Paseky)			
Katastrální území			Roženecké Paseky			
Oblast		příloha č. 39	Žďár nad Sázavou			
Základní cena		příloha č. 20a, tab. 1	ZC	2 426	Kč / m ³	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26a odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	0,00	
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	bez vlivu	II.	0,00	0,00	
						1,00

Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 4 - pro obce do 2 000 obyvatel včetně, kromě obcí v okrese Praha-východ a Praha-západ.v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.						0,93
1	Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského	Bez většího významu	I	0	0	
2	Poloha nemovitosti	Okrajová území obce	II	0	0	
3	Okolní zástavba a životní prostředí	Objekty pro bydlení	II	0	0	
4	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	Pouze obchod se základním sortimentem zařízení	II	0	0	
5	Školství a sport v okolí nemovitosti	Základní škola	II	0	0	
6	Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti	Žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03	-0,03	
7	Veřejná doprava	Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m.	I	-0,04	-0,04	
8	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II	0	0	
9	Nezaměstnanost v obci a okolí	Průměrná nezaměstnanost	II	0	0	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III	0	0	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0	0	
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 20a, tabulka č. 2						0,2436
0	Typ stavby	Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy I.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	A		
1	Druh stavby	samostatný rodinný dům	III.	0,00	0,00	
2	Provedení obvodových stěn	Typ 3 - Cihelné nebo tvárnicevé zdivo	III.	0,00	0,00	
3	Tloušťka obvod. stěn	450 mm	II.	0,00	0,00	
4*	Podlažnost	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	II.	0,01	0,01	
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III.	0,00	0,00	
6	Způsob vytápění stavby	Lokální na tuhá paliva	I.	-0,08	-0,08	

7	Zákl. příslušenství v RD	úplné - standartní vybavení	III.	0,00	0,00	
8	Ostatní vybavení v RD	bez dalšího vybavení	I.	0,00	0,00	
9	Venkovní úpravy	Zanedbatelného rozsahu	I.	-0,05	-0,05	
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	bez vedlejších staveb nebo jejich zstavené ploše nad 25 m ²	II.	0,00	0,00	
11	Výměra pozemků užívané se stavbou	bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m ²	II.	-0,01	-0,01	
12	Kriterium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00	
13	Stavebně- technický stav	Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	II.	0,40	0,28	
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-	D - pro stavby stáří nad 50 do 80 let včetně	D	0,70	0,70	
Koeficient cenového porovnání I podle § 26a odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,226548
Základní cena upravená		ZCU	=ZC × I	549,61	Kč/m ³	
Výměra		celkem		417	m ³	
Cena stavby		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	229 185,47
Cena stavby po zaokrouhlení				bez pozemku	Kč	230 000,00

3.2.3 Ocenění pozemku § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

$ZC = C_p \times 1,00$, kde

C_p - cena pozemku v Kč/m², zaokrouhlená na dvě desetinná místa, vypočtená podle vzorce

$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$, v němž

a - počet obyvatel v obci; pro a vždy platí $a \geq 1000$,

je-li počet obyvatel v obci nižší než 1000, použije se $a = 1000$.

Cena se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

Ocenění stavebního pozemku podle §28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů			
Pozemek číslo	p.č.	st. 65	Zdůvodnění event. Srážek a přírážek
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m2	123	
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rodinným domem	
Ocenění podle		§28 odst. 1 písm.k	
Základní cena ZC	Kč/m2	35	ZC = Cp × 1,00
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	35	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-0,03	CHKO
Stavba umístěná na pozemku		rodinný dům	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,146	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m2	72,86	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,059	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, s Kp	Kč/m2	77,16	
Minimální cena podle § 28 odst. 9	Kč/m2	20,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m2	77,16	
Cena pozemku bez Kp	Kč	st. 65	8 961,00
Cena pozemku s Kp	Kč	st. 65	9 490,00
Cena po zaokrouhlení	Kč		9 500,00

3.3 Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem

Ocenění nemovitostí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

3.3.1 Databáze porovnávaných nemovitostí

	Foto	Popis nemovitosti	Cena
1		Samostatný rodinný dům 2+1 v klidné části obce Dolní Libochová nedaleko rybníka. Zděná stavba se sedlovou střechou včetně dvora a stodoly s dílnou je na pozemku o výměře 228 m ² . V domě je kuchyně, dva obytné pokoje, koupelna WC a komora. Topení je osazeno litinovými radiátory a kotlem na pevná paliva. Plynová přípojka je dotažena k domu. Dům umožňuje okamžité nastěhování. U domu zahrada 247m ² .	890 000 Kč
2		Dům prošel v r. 2001 úspěšnou rekonstrukcí. V přízemí se nachází prostorná chodba, kuchyně s jídelnou, obývací pokoj s krbem, ložnice a koupelna s vanou, jejíž součástí je i WC. V prvním patře se nachází půda, kde je do budoucna možnost půdní vestavby.	780 000 Kč
3		Rodinný dům 4+kk v obci Trhonice u Jimramova. Slunný rodinný dům o rozloze 144 m ² po rozsáhlé rekonstrukci. K domu náleží vlastní pozemek 608 m ² . Rodinný dům 4+kk v obci Trhonice u Jimramova. Slunný rodinný dům o rozloze 144 m ² po rozsáhlé rekonstrukci. K domu náleží vlastní pozemek 608 m ² . Rodinnému domu dominuje velmi světlý, prostorný obývací pokoj s kuchyňským koutem (60 m ²). Součástí přízemí je šatna, tři pokoje, koupelna s vanou a oddělené WC - vše nově zrekonstruované. V domě se nachází velká půda ideální k rozšíření obytných prostor.	739 000 Kč
4		RD samostatný Škrdlovice nabízíme menší RD, 2+kk s možností půdní dostavby, po celkové rekonstrukci. Nová dřevěná okna, nové rozvody el. a vody, nová kanalizace, nová střecha. Dům má vlastní zdroj pitné vody. Na hranici pozemku přípojka na plyn. Součástí domu je garáž, dílna, sklep a nevyužívaná místnost 16m ² s atyp. klenbou. V chodbě a v kuchyni jsou kachlová kamna, za chodbou je samostatné WC a sprchový kout. Velikost obytné místnosti s kuchyní je 15m ² , pokoje 20m ² . Půda 6m x 21m s dřevěnými trámy skýtá možnost krásného podkrovního bydlení.	900 000 Kč
5		Prodej rodinného domu v obci Polnička o CP 726 m ² . Dům je v původním stavu, určený k rekonstrukci, napojen na veřejný vodovod, vytápění plynem s možností připojení k veřejné kanalizaci.	1 100 000 Kč

3.3.2 Ocenění RD

K1	Koeficient polohy	
K2	Koeficient stav a vybavení	
K3	Koeficient transakce	
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4)$

Porovnávané nemovitosti							
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Výměra- OP	K1	K2	K3	IO (1-3)	Jednotková cena
	Kč	m ³	poloha	stav a vybavení	koeficient transakce		Kč
1	890 000	260	1,00	0,60	0,80	0,48	1 643
2	780 000	260	1,00	0,60	0,80	0,48	1 440
3	739 000	375	1,00	0,60	0,80	0,48	946
4	900 000	313	1,00	0,60	0,80	0,48	1 380
5	1 100 000	470	1,00	0,60	0,80	0,48	1 123
Celkem průměr						Kč	1 306
Medián						Kč	1 380
Minimální jednotková cena						Kč	946
Maximální jednotková cena						Kč	1 643
Odhad jednotkové ceny						Kč	1 300
Odhad ceny oceňovaného objektu, výměra 417 m³						Kč	542100

3.3.3 Ocenění pozemku

Obvyklou cenu stanovuji na základě znalosti trhu s výše uvedenými nemovitostmi, se zvážením všech okolností, které mají na cenu vliv tj. jejich slabých i silných stránek. Pozemek se nachází v Roženeckých Pasekách. V současnosti jsou nabízeny na trhu pozemky určené k zastavění v cenách od 180,- do 350,- Kč za metr čtvereční. Byla použita internetová databáze, informace od realitních kanceláří v místě a vlastní databáze znalce.

Na základě všech skutečností, ovlivňujících cenu pozemku, stanovuji cenu za metr čtvereční ve výši 200 Kč/m². Cena pozemku je tedy (123 m² × 200 Kč/m²) **24 600 Kč**.

3.4 Stanovení náhrady za stěhování

Na základě § 10 odst. 2 zákona o vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada za stěhování. Stěhování bude probíhat ve vzdálenosti 30 km od místa vyvlastňované nemovitosti. Předmětem stěhování budou následující položky.

Položka	Rozměr
Kuchyňská linka	8 m ³
Rozkládací pohovka	5 m ³
Nábytek	10 m ³
Stůl	1 m ³
Židle 4*	1 m ³
Postel	5 m ³
Elektronika	2 m ³
Celkem	32 m³

Na základě poptávky stěhovacích firem v okolí vyvlastňované nemovitosti bylo zjištěno, že výše nákladů za stěhování rodinných domů se pohybuje v rozmezí 4000 Kč až 7000 Kč. Z těchto důvodů je cena stanovena ve výši 6000 Kč.

4 Rekapitulace

Při určení obvyklé ceny v daném místě a čase je rozhodující cena získaná porovnávací metodou, která umožňuje zmapování situace na trhu s realitami. V konkrétní dobu ocenění máme nejaktuálnější informace o prodeji nemovitosti v okolí. V dané lokalitě je dostačující nabídka i poptávka po nemovitostech oceňovaného typu.

Způsob ocenění	Cena
Cena zjištěná	
Rodinný dům podle § 26a	230 000 Kč
Pozemek podle § 28	9 500 Kč
Celkem	239 000 Kč
Cena stanovená porovnávacím způsobem	
Rodinný dům	540 000 Kč
Pozemek	25 000 Kč
Celkem	565 000 Kč
Náhrada za stěhování	6 000 Kč

Je třeba uvést, že se jedná o odborný odhad; skutečná dosažitelná cena v konkrétním případě závisí na řadě náhodných faktorů, například:

- na způsobu prodeje, (přímý prodej vybranému zájemci, prodej přes realitní inzerci, prodej přes realitní kancelář – zde záleží i na konkrétní realitní kanceláři, a zda tato má výhradní právo k prodeji dané nemovitosti či nikoliv, dražba, obálková metoda),

- na době, po kterou je nabídka zveřejněna před vlastním prodejem; u netypických nemovitostí tato doba bývá dlouhá, v řádu měsíců, někdy i roků, než se najde vhodný solventní zájemce.
- na kupní síle případných zájemců;
- na okruhu oslovených event. zájemců, atd.

Vzhledem k těmto skutečnostem byl proveden odborný odhad na základě výše uvedených cen. Z tabulky „Rekapitulace pro stanovení obvyklé ceny“ je patrné, že cena zjištěná je nižší než cena obvyklá, a proto v souladu se zákonem o vyvlastnění je náhrada, včetně náhrady nákladů za stěhování, jako celku včetně pozemků stanovena ve výši

571 000 Kč

(slovy: pět set sedmdesát jeden tisíc korun českých),



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal/a jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR čj. ZT 123456/09 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí), stavebnictví (stavby obytné).

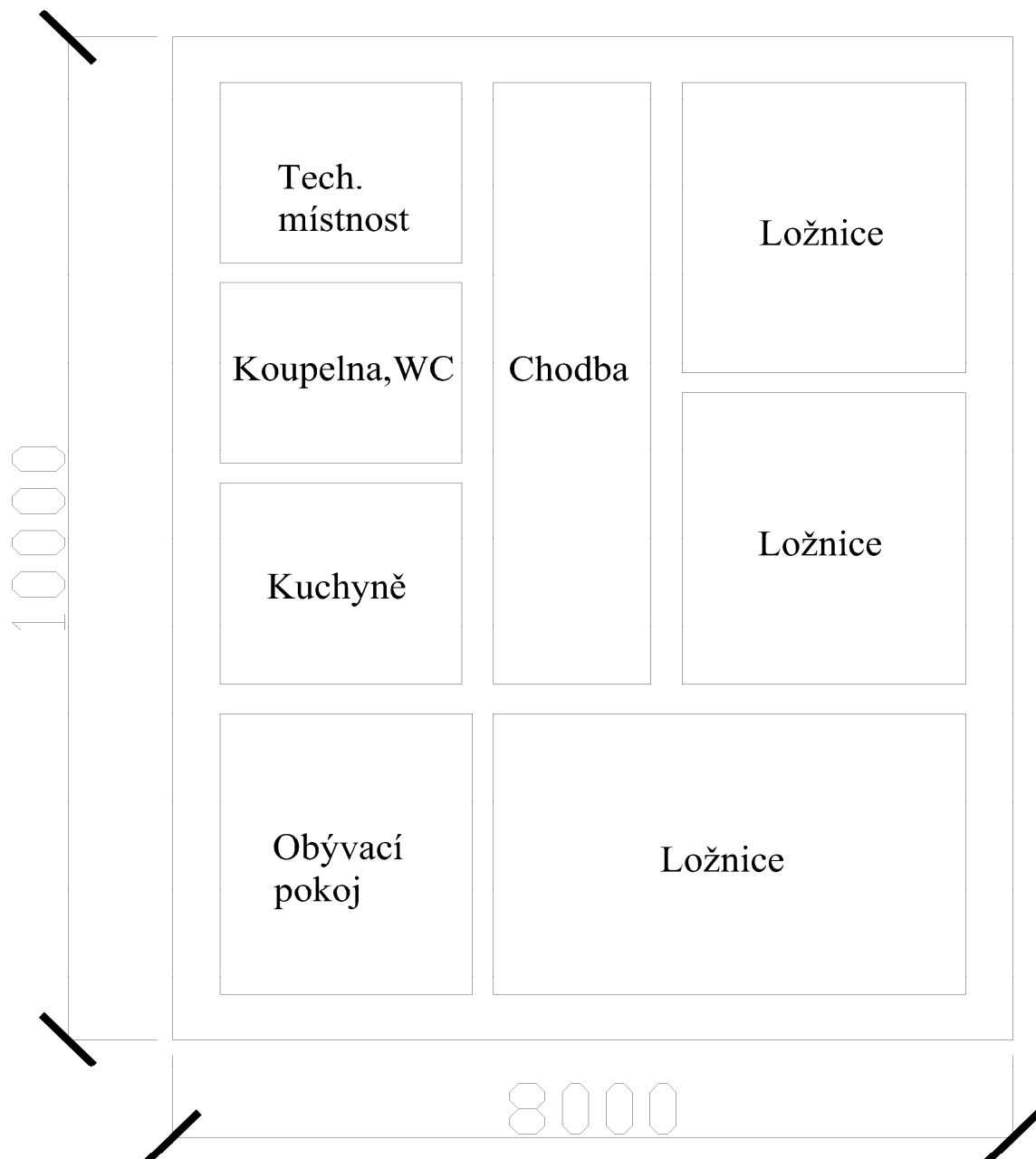
Znalecký posudek je zapsán pod č. 9/5/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně

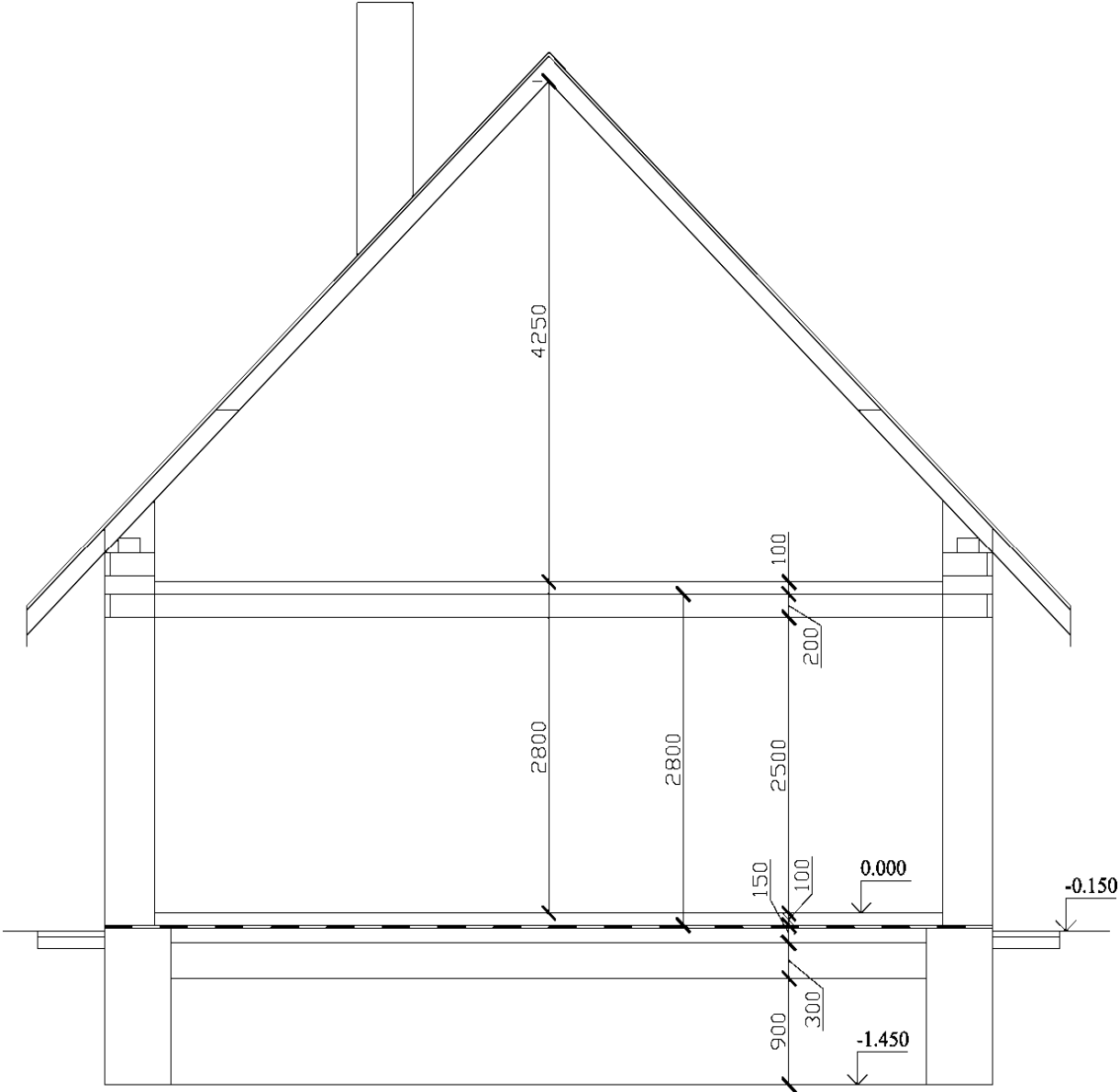
Michal Hanák

5 Přílohy

5.1 Příloha č. 1 - náčrt 1.NP



5.2 Příloha č. 2 - náčrt řez



5.3 Příloha č. 3 foto



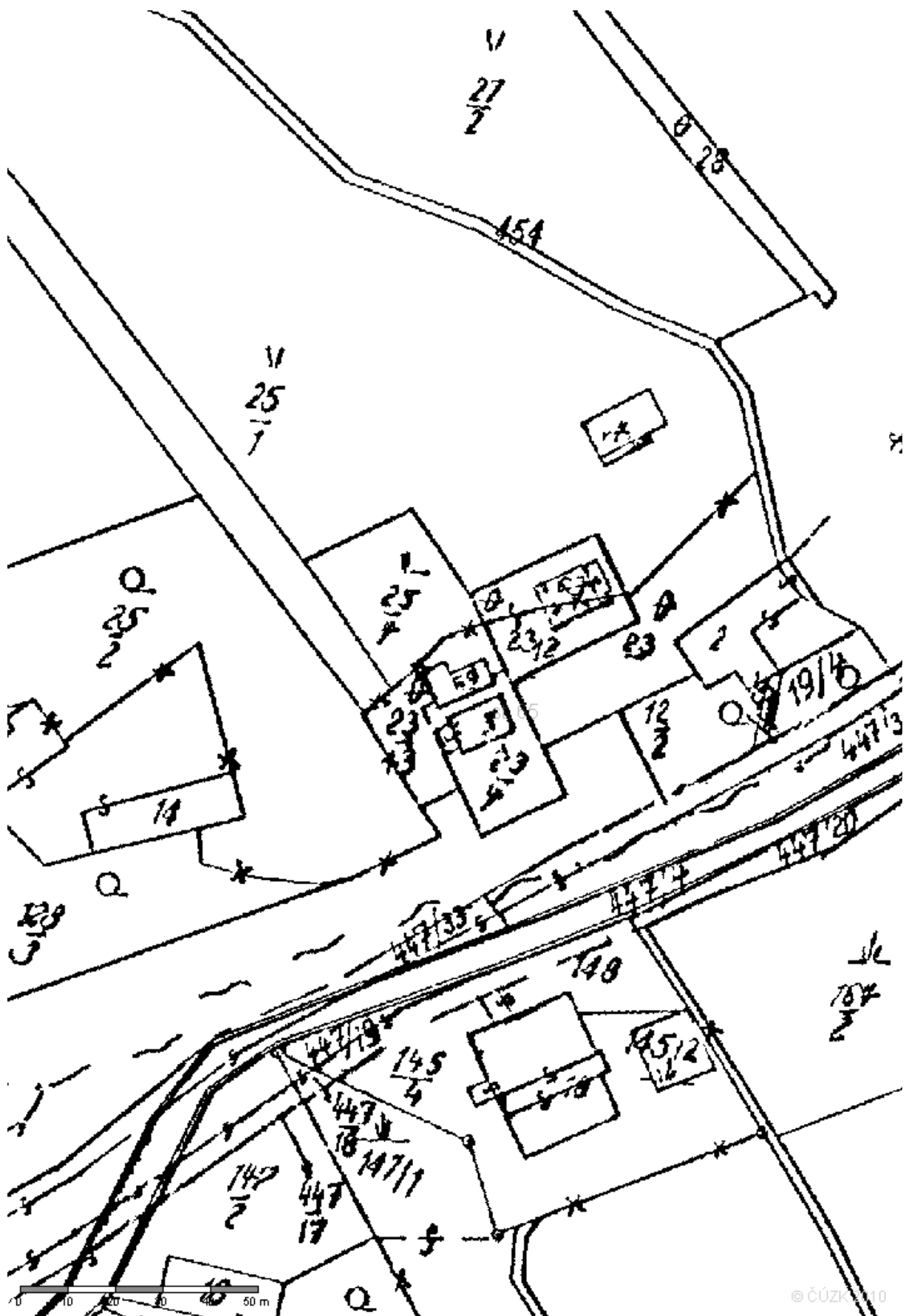
5.4 Příloha č. 4 informace o nemovitosti

Informace o stavbě		
Stavba:	č. p. 41	
Obec:	Věcov [596957]	
Část obce:	Roženecké Paseky [177474]	
Katastrální území:	Roženecké Paseky [777471]	
Číslo LV:	415	
Na parcele:	st. 65	
Typ stavby:	budova s číslem popisným	
Způsob využití:	objekt k bydlení	
Vlastníci, jiní oprávnění		
Vlastnické právo	Adresa	Podíl
	Roženecké Paseky 41, 59242 Věcov	
Způsob ochrany nemovitosti		
Název	rozsáhlé chráněné území	
Seznam BPEJ	Parcela nemá evidované BPEJ.	
Omezení vlastnického práva	Nejsou evidována žádná omezení.	

5.5 Příloha č. 5 informace o parcele

Informace o parcele		
Parcelní číslo:	st. 65	
Obec:	Věcov [596957]	
Katastrální území:	Roženecké Paseky [777471]	
Číslo LV:	415	
Výměra [m2]:	123	
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí	
Mapový list:	STEP2880,Z.S.III-13-12	
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	
Stavba na parcele:	č. p. 41	
Vlastníci, jiní oprávnění		
Vlastnické právo	Adresa	Podíl
	Roženecké Paseky 41, 59242 Věcov	
Způsob ochrany nemovitosti		
Název	rozsáhlé chráněné území	
Seznam BPEJ	Parcela nemá evidované BPEJ.	
Omezení vlastnického práva	Nejsou evidována žádná omezení.	

5.6 Příloha č. 6



8 Závěr

Účelem této práce bylo objasnit problematiku znalecké činnosti při vyvlastňovacím řízení. V první části práce byly objasněny pojmy spojené s vyvlastněním a účel vyvlastnění. Dále jsem se zabýval zákonem o vyvlastnění, který svým přijetím přinesl do českého právního systému něco nového, kdy je institutu vyvlastnění věnován samostatný zákon. Podle mého názoru tento zákon přinesl do této problematiky zpřehlednění a jednodušší orientaci jak ve formálních, tak v procesních záležitostech vyvlastnění. I když v některých otázkách, jako je pojem veřejný zájem, který není dostatečně definován, je tato problematika stále ne zcela dostatečně zřejmá.

V další části jsem se potom zabýval postavením znalce ve vyvlastňovacím řízení. Byly popsány obecné podmínky jmenování znalce, ale také podmínky pro ustanovení znalce pro účely vyvlastňovacího řízení. V této části jsem se zaměřil na náležitosti znaleckého posudku a ocenění nemovitostí. Tato oblast, když se bavíme o obecných náležitostech znalecké činnosti, ať už jde zákon o oceňování, zákon o znalcích a tlumočnících a předpisech, jež s těmito zákony souvisí, je dle mého názoru definována přehledněji v porovnání se zákonem o vyvlastnění.

V „praktické části“ je potom vytvořen cvičný znalecký posudek pro účel vyvlastnění nemovitosti. Znalecký posudek pro účel vyvlastnění má jak obecné náležitosti určené zákonem o znalcích a tlumočnících a příslušnou vyhláškou tak zákonem o vyvlastnění. Samotná metodika určení ceny je potom vyvozena též ze zákona o vyvlastnění, který říká, že vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši ceny obvyklé, avšak bude-li cena obvyklá nižší než cena zjištěná náleží vyvlastňovanému tato cena, a zákona o oceňování. Oproti jiným posudkům musí být v posudku, který je určen pro účel vyvlastnění, také zohledněny ostatní náklady, související s vyvlastněním. Těmito náklady, jak již bylo zmíněno v samotné práci, jsou např. náklady na stěhování.

9 Použité zdroje

9.1 Literatura

1. AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2.
2. BRADÁČ, A. A KOL. *Soudní inženýrství*. Akademické nakladatelství CERM. ISBN 80-7204-133-9.
3. BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
4. HERALOVÁ SCHNEIDEROVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. Česká technika – nakladatelství ČVUT. ISBN 978-80-01-04032-4.
5. HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*, Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012, ISBN: 978-80-214-4568-0.
6. KADEČKA, S., PRŮCHA, P., SKULOVÁ, S. *Správní právo procesní*, 2004. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně - Právnická fakulta, 2004. 64 s. Multimediální učební text č. 6. ISBN 80-210-3577-3.
7. PLOS, J. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1. Vydání. Praha : Grada Publishing, a. s., 2007. 672 s. ISBN 978-80-247-1586-5.
8. SEDLÁČKOVÁ, V. Nová právní úprava vyvlastnění, *Stavební právo*, bulletin, 2006, č. 4.

9.2 Právní předpisy

1. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
2. Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.
3. Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
4. Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů.

5. Zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
6. Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.
7. Ústavní zákon č. 1/1993 Sb. Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
8. Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů.
9. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
10. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
11. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
12. Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
13. Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů.
14. Zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
15. Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
16. Zákon č. 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních, minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
17. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
18. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
19. Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
20. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

21. Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.
22. Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
23. Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.