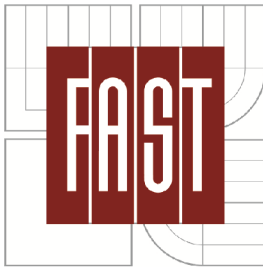


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ  
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

# STANOVENÍ OBVYKLÉHO NÁJEMNÉHO Z POZEMKŮ

DETERMINATION OF USUAL RENT ON LAND

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
DIPLOMA THESIS

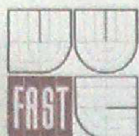
AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. MICHALA DVOŘÁKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. ROMAN STANĚK

BRNO 2013



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

**Studijní program** N3607 Stavební inženýrství  
**Typ studijního programu** Navazující magisterský studijní program s kombinovanou formou studia  
**Studijní obor** 3607T038 Management stavebnictví  
**Pracoviště** Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

**Diplomant** Bc. Michala Dvořáková  
**Název** Stanovení obvyklého nájemného z pozemků  
**Vedoucí diplomové práce** Ing. Roman Staněk  
**Datum zadání diplomové práce** 31. 3. 2012  
**Datum odevzdání diplomové práce** 11. 1. 2013

V Brně dne 31. 3. 2012

*Korytářová*

.....  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu



*Rostislav Drochytka*

.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.  
Děkan Fakulty stavební VUT

## **Podklady a literatura**

Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM  
Bradáč A.: Soudní inženýrství, CERM  
Související zákony a vyhlášky s celostátní platností  
Související vyhlášky s regionální platností  
Související technické normy a technologická pravidla  
Periodikum: Soudní inženýrství, CERM  
Informace publikované na internetu

## **Zásady pro vypracování**

1. Úvod
2. Základní pojmy
3. Druhy cen
4. Obecné zařazení druhů staveb a pozemků
5. Analýza trhu s nemovitostmi
6. Metody zjišťování cen nájemného
7. Případová studie
8. Závěr

Cílem diplomové práce je seznámení s problematikou tvorby nájemného z pozemků v různých typech zastavenosti stavbami. Součástí práce tak bude určení metodiky pro stanovení výše nájemného, vč. odhadu ceny obvyklé pozemků.

Práce bude doplněna o případovou studii stanovení nájemného z pozemků.

## **Předepsané přílohy**

.....

Ing. Roman Staněk  
Vedoucí diplomové práce

### ***Abstrakt***

Cílem mé diplomové práce je nastínit problematiku stanovení obvyklého nájemného z pozemků. V úvodu své práce jsem se zaměřila na definování základních pojmů, které s daným tématem souvisí. Dále jsem se zaměřila na objasnění pojmu obvyklá cena. V další navazující části své práce zmiňuji nájemní vztah, práva a povinnosti pronajímatele a nájemce. Pro stanovení obvyklého nájemného je nutné stanovit obvyklou cenu pozemku, proto v další části uvádím metody oceňování pozemků. Následně uvedu čtenáře do samotné problematiky stanovení obvyklého nájemného z pozemků. V mé práci nejde jen o strohý výčet veškerých operací spojených s tímto tématem, ale zároveň i o snahu umožnit čtenáři lepší orientaci při setkání se s touto problematikou. V praktické části jsem se zaměřila na stanovení obvyklého nájemného z pozemků různé zastavěnosti.

### ***Klíčová slova***

Nájemné, pozemek, cena obvyklá, hodnota, ocenění pozemků

### ***Abstract***

The aim of my thesis is to outline the problems of determining normal rent for the land. In the beginning of my work I have focused on defining the basic concepts that relate to your topic. I also focused on clarifying the concept of market value. In another part of his continuing work allude tenancy, the rights and obligations of the landlord and tenant. To determine the usual rent is necessary to establish the normal price of the land, so in the next part, the method of valuation of land. Then bring the reader into the very issue of determining normal rent for the land. In my work, not just the stark listing of all operations associated with this topic, but also the willingness to give readers a better orientation when confronted with this issue. In the practical part is focused on the determination of usual rent on land different space consumption.

### ***Keywords***

Rent land, usual price, value, valuation of land

***Bibliografická citace***

DVOŘÁKOVÁ, M. *Stanovení obvyklého nájemného z pozemků: diplomová práce.* Brno, 2013. 97 s. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta stavební. Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí diplomové práce Ing. ROMAN STANĚK

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 7.1.2013

.....

podpis autora

### *Poděkování*

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucímu mé diplomové práce panu Ing. Romanu Staňkovi za veškerou pomoc při zpracování mé diplomové práce. V neposlední řadě děkuji své rodinně za všestrannou podporu při studiu.

## OBSAH

ÚVOD .....	12
TEORETICKÁ ČAST .....	13
1 ZÁKLADNÍ POJMY .....	13
1.1 pozemek a parcela .....	13
1.2 Pozemky podle zákona o oceňování majetku .....	14
1.3 pozemky podle stavebního zákona.....	15
1.4 Související základní pojmy .....	16
2 CENA, HODNOTA .....	19
2.1 Klasifikace cen .....	20
2.1.1 Cena zjištěná (cena administrativní) .....	20
2.1.2 Cena pořizovací .....	20
2.1.3 Reprodukční pořizovací cena.....	20
2.1.4 Obvyklá cena (obecná, tržní) .....	21
2.1.5 Vlastní cena.....	22
2.1.6 Výchozí cena.....	22
2.1.7 Jednotková cena, základní cena.....	22
2.1.8 Cena smluvní.....	22
2.1.9 Stopcena.....	22
2.2 druhy hodnot .....	22
2.2.1 Věcná hodnota.....	22
2.2.2 Výnosová hodnota („kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“) .....	23
3 TRH NEMOVITOSTÍ.....	23
3.1 Subjekty na trhu .....	23
3.2 objekty na trhu.....	24
3.3 vztahy na trhu s nemovitostmi .....	24
4 NÁJEM.....	25



4.1	nájemní vztah .....	25
4.2	nájemní smlouva a její náležitosti .....	25
4.3	práva a povinnosti pronajímatele a nájemce .....	26
4.4	podnájem .....	27
4.5	nájemné a jeho výše .....	27
4.6	skončení nájmu .....	29
4.7	druhy nájemného .....	31
	4.7.1 <i>Smluvní nájemné</i> .....	31
	4.7.2 <i>Regulované nájemné</i> .....	31
	4.7.3 <i>Výnosovým způsobem oceněné nájemné</i> .....	31
5	OBVYKLÉ NÁJEMNÉ .....	32
5.1	porovnávací přístup .....	32
6	METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ .....	32
6.1	porovnávací přístup .....	32
	6.1.1 <i>Přímé porovnávání</i> .....	34
	6.1.2 <i>Nepřímé porovnávání</i> .....	35
	6.1.3 <i>Oceňování pozemků dle předpisů</i> .....	35
	6.1.4 <i>Cenové mapy</i> .....	35
	6.1.5 <i>Indexové metody</i> .....	38
	6.1.6 <i>Modifikace indexové metody</i> .....	38
	6.1.7 <i>Testování</i> .....	38
6.2	výnosový přístup .....	39
	6.2.1 <i>Kapitalizace a diskontace pozemkové renty</i> .....	39
	6.2.2 <i>reziduální hodnota na bázi výnosů</i> .....	39
6.3	reziduální přístup na bázi nákladů .....	39
	6.3.1 <i>Alokace a extrakce</i> .....	39
	6.3.2 <i>Nägeliho metoda</i> .....	39

6.3.3	<i>Modifikace Nägeliho metody</i> .....	39
6.3.4	<i>Sametova metoda</i> .....	39
6.3.5	<i>Subdivision development</i> .....	39
6.3.6	<i>Stavebnicový způsob</i> .....	39
6.3.7	<i>Poznámky k nákladům a opotřebení</i> .....	39
7	ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY .....	39
7.1	ceny zemědělských pozemků dle bonity .....	40
7.2	stop ceny zemědělských pozemků .....	40
8	LESNÍ POZEMKY .....	41
8.1	obecně k oceňování lesních pozemků .....	41
8.2	oceňování lesních pozemků dle vyhlášky č. 364/2010 sB.....	42
9	VĚCNÁ BŘEMĚNA.....	43
9.1	druhy věcných břemen .....	43
9.2	vznik věcných břemen.....	44
9.3	zánik věcných břemen.....	44

## ÚVOD

Stanovení obvyklého nájemného z nemovitosti (převážně tedy u nájemních bytů) je v současné době vzhledem ke končící regulaci nájemného velmi aktuální téma. Obvyklé nájemné není upraveno žádným právním předpisem, jeho definice vyplývá z definice obvyklé ceny. Zjištění obvyklé ceny je možné pouze analýzou trhu a je možné jí stanovit pouze u věcí, se kterými se obchoduje. Použitím obvyklé ceny v případě nájemného vyplývá, že obvyklé nájemné je možné zjistit pouze tam, kde je běžné nájemné měněno nebo nově sjednáno za obvyklých tržních podmínek.

Z definice ceny obvyklé vyplývá, že je pro správné stanovení obvyklého nájemného rozhodující cenové porovnání s realizovaným nájemným u stejných nebo podobných nemovitostí. Vzhledem k tomu, že zajištění všech dostatečných údajů o skutečně realizované výši nájemného je prakticky nemožné, je třeba pro zjištění obvyklé ceny volit náhradní metody a to výpočty na základě vzájemné závislosti mezi nájemným a obvyklou cenou. Základem pro použití této metody je analýza kvality nájemního vztahu. Dále je nutné zvážit lokalitu, která výrazně výši obvyklého nájemného ovlivňuje.

Cílem mé diplomové práce je nastínit problematiku stanovení obvyklého nájemného z pozemků a vysvětlit základní pojmy z oblasti oceňování nemovitosti na trhu s nemovitostmi. V úvodu práce definuji základní pojmy spojené s daným tématem, vysvětlím pojem obvyklá cena a uvedu další typy cen. Následně se zaměřím na nájemní vztah, na subjekty trhu s nemovitostmi, uvedu rozdíly mezi cenou a hodnotou, atd. V navazující části své práce definuji základní metody ocenění nemovitostí.

Problematika uvedená v mé diplomové práci by mohla posloužit jako podklad k vytvoření spolehlivé metody zjištění obvyklého nájemného z pozemků.

# TEORETICKÁ ČÁST

## 1 ZÁKLADNÍ POJMY

Tato kapitola zahrnuje některé základní pojmy, které jsem v diplomové práci použila a které s daným tématem souvisí.

### 1.1 POZEMEK A PARCELA

Právní předpisy ne vždy pro své účely používají stejné definice pozemku. Proto jsem se na začátku své práce zaměřila na definici pojmu pozemek dle současných právních úprav.

Zákon o katastru nemovitostí České Republiky č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů v § 27 uvádí, že **pozemkem** se rozumí:

*a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků [§ 27 , ],*

V katastru nemovitostí je pozemek evidován v podobě parcel. Parcely se dle svého účelu dělí na stavební a pozemkové. Stavební parcelou se rozumí pozemek evidovaný jako zastavěná plocha, nebo nádvoří. Pozemkovou parcelou, je ten pozemek, který není stavební parcelou. Pozemek může tvořit jedna, ale i více přilehlých parcel.

Parcelou se pak podle § 27 katastrálního zákona č. 344/1992 Sb. **parcelou** rozumí:

*b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. (§27, b).*

*Parcela je obraz pozemku, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (str 9- oceňování nem. na tržních principech – Ing. Petr ORT, Ph.D.)*

Rozloha parcely je vyjádřena plošným obsahem průmětu pozemku do zobrazovací roviny ve stejných plošných metrických jednotkách, kdy je plocha parcely zaokrouhlena na celé čtvereční metry.

**Stavební a pozemkovou parcelou** je dle § 27 katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

c) *stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*

d) *pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.*

Z pohledu trhu je pozemek velmi specifickým zbožím. Na rozdíl od většiny zboží je množství pozemků omezené, mají ale prakticky nekonečnou životnost. To samozřejmě neplatí u typů pozemků, jako jsou lomy, pískovny apod. Pokud u těchto typů pozemku dojde k vyčerpání jejich užitného potenciálu, svojí hodnotu v čase ztrácejí. Životnost pozemků zkracují i ekologické zátěže. Další charakteristikou pozemku je jeho neopotřebovatelnost, nepřemístitelnost, není možné ho vyrobit, ale ani spotřebovat. Důležitou hodnotou pozemku je schopnost přinášet užitek, představuje tedy základní výrobní faktor. Užitek, který pozemek přináší, vyplývá z jeho využití. Pozemek je chápán i jako určitý prostor pod a nad zemským povrchem.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) definuje **stavební pozemek** v § 9 odst. 2 takto:

*(2) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství tvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.*

Podle výše popsaného je patrné, že celistvý pozemek nemusí být vždy identický s parcelou, dokonce může zahrnovat i více parcel.

## 1.2 POZEMKY PODLE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 9 odst. 1 člení **pozemky** takto:

*(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na*

*a) stavební pozemky, kterými jsou*

*1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím<sup>1</sup>, regulačním plánem<sup>2</sup>,*

---

<sup>1</sup> § 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

§ 32 zákona č. 50/1976 Sb.

<sup>2</sup> § 61 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 Sb.

*veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí<sup>3</sup>, nebo územním souhlasem<sup>4</sup> určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*

*2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,*

*3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,*

*b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*

*c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,*

*d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*

*e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)<sup>5</sup>.*

### **1.3 POZEMKY PODLE STAVEBNÍHO ZÁKONA**

**Stavební pozemek a zastavěný stavební pozemek** definuje § 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) takto:

*b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,*

*c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami,*

**Nezastavitelným pozemkem** je podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) § 2 odst. 1 :

*e) nezastavitelným pozemkem pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to*

---

<sup>3</sup> § 78a zákona č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 Sb.

<sup>4</sup> § 96 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 Sb.

<sup>5</sup> Například § 10 a 11 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 262/1992 Sb., a § 43 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 Sb.

1. pozemek veřejné zeleně a parku<sup>1)</sup> sloužící obecnému užívání;

2. v intravilánu zemědělský pozemek nebo soubor sousedících zemědělských pozemků o výměře větší než 0,5 ha, s tím, že do tohoto souboru zemědělských pozemků se nezahrnují zahrady o výměře menší než 0,1 ha a pozemky, které jsou součástí zastavěných stavebních pozemků;

3. v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 ha. [183/2006](#)

**Nezastavitelným územím** je podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) § 2 odst. 1 :

f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. [183/2006](#)

## 1.4 SOUVISEJÍCÍ ZÁKLADNÍ POJMY

Věci mají povahu movitou či nemovitou, **nemovité (nemovitost)** jsou pak pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

**Stavbou** je podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) § 2 odst. 3 :

(3) *Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*

**Stavbou** je dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 3 odst. 1 :

(1) *Pro účely oceňování se stavby člení na*

a) *stavby pozemní, kterými jsou*

1. *budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*

2. *venkovní úpravy,*

b) *stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

Stavby mají povahu trvalou nebo dočasnou, u dočasných staveb musí být předem omezena doba jejich trvání.

**Stavební úpravy** definuje v příloze číslo 11 vyhláška č. 364/2010 Sb. ze dne 6. prosince 2010, níže jsem seznam stavebních úprav shrnula do tabulky.

Tabulka 4.1.1 – Přehled stavebních úprav

Číslo položky	Venkovní úpravy	Číslo položky	Venkovní úpravy
1	Vodovody	18	Pařeniště
2	Kanalizace	19	Skleníky a fóliovníky
3	Elektrická síť	20	Zahradní květinové jezírko
4	Plynovody	21	Bazén venkovní
5	Drenáže	22	Venkovní záchod
6	Topné kanály	23	Altán zahradní
7	Potrubí tepelné izolované	24	Udírna
8	Zpevněné plochy mimo silnice a letiště	25	Komíny samostatné
9	Obrubníky a krajníky	26	Lávka
10	Rigoly	27	Věšák na prádlo
11	Opěrné zdi	28	klepadlo na koberce
12	Schody venkovní a předložené	29	Lavice zahradní
13	Ploty	30	Stůl zahradní
14	Plotová vrátka	31	Kuželna
15	Zemní sklep	32	Pergola
16	Hnojiště	33	Rampy
17	Pískoviště	34	Terasa venkovní

**Budova** – samostatný pozemní stavební objekt prostorově soustředěný a navenek zcela uzavřený, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory. Budova jako užší vymezení druhu stavebního objektu je objekt ohraničený v prostoru obvodovými stěnovými i střešními konstrukcemi. (bradáč 1, 24strana)

**Součást nemovitosti** je vše, co k nemovitosti podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost poškodila či podstatně znehodnotila. *f dyson str 6*



Trvalé porosty, zahradní úpravy, zpevněné plochy, venkovní úpravy nebo meliorační zařízení umístěná pod povrchem země jsou součástí pozemku. V současné době však stavba není součástí pozemku. Pokud je další stavba se stavbou hlavní provozně propojena, je považována za stavební součást. Za provozní propojení je považován stav, kdy jsou dvě části stavby propojeny komunikačně, tedy většinou průchodnost dveřmi, společnou chodbou. Samotné propojení staveb přes společné instalace se za provozní propojení nepovažuje, pokud současně není propojení komunikační.

**Příslušenství** je samostatnou stavbou, jedná se tedy o nemovitost. O možnosti užívání příslušenství se stavbou hlavní rozhoduje vlastník. Příslušenství je vždy funkčně spjata buď s pozemkem, nebo s jinou nemovitostí.

**Vlastnické právo** je základním věcným právem. Jeho právní úprava vyplývá z Listiny základních práv a svobod a z Občanského zákoníku (§ 123 - § 151). Vlastníci mají právo:

- věc užívat a používat její užitky,
- věcí disponovat,
- věc držet.

Všichni vlastníci pozemku mají stejná práva i povinnosti a přísluší jim i stejná ochrana vlastnictví. Vlastnictví pozemku lze získat kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím správního orgánu nebo jinak ze zákona.

Forma vlastnictví kromě výhradního vlastnictví je podílové vlastnictví a společné jmění manželů. U podílového spoluvlastnictví představuje podíl míru, jakou se spoluvlastníci podílejí na právech a povinnostech. O hospodaření společně vlastněného pozemku rozhoduje většina, pokud se nedosáhne většiny nebo dohody, rozhoduje soud. Předkupní právo na převádění spoluvlastnického podílu mají zbývající spoluvlastníci. Spoluvlastnictví se ruší písemnou dohodou nebo o zrušení rozhodne soud.

Společné jmění manželů je tvořeno majetkem, který byl nabyt za dobu trvání manželství (výjimku tvoří dědictví nebo dar) a závazky, které za dobu trvání manželství vznikly. Zúžit nebo rozšířit rozsah společného jmění je možný uzavřením smlouvy formou notářského zápisu nebo práva vymezení v předmanželské smlouvě. Zánik společného jmění zaniká ukončením manželství.

**Zástavní právo** je právně vymezeno v ustanovení § 152 - § 174 Občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky, zřízením zástavního práva lze dosáhnout uspokojení z výtěžku zpeněžení zástavy. Pohledávka může být peněžitá i nepeněžitá. Realizací zástavního práva k nemovitosti dojde k zajištění poskytnutého úvěru úvěrovým věřitelem úvěrovému dlužníku.

## 2 CENA, HODNOTA

Při procesu oceňování je třeba rozlišit pojem cena a hodnota. Cena je zpravidla sjednána dohodou mezi prodávajícím a kupujícím. Cenu ovlivňují objektivní i subjektivní faktory. Objektivními faktory jsou například velikost, využitelnost a přístupnost pozemku, naopak mezi subjektivními faktory patří zájem kupujícího o určitý pozemek, rychlost prodat pozemek, solventnost zúčastněných, atd. Samotné oceňování je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, právům apod. přidělován určitý peněžní ekvivalent.

*Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby(1, str 47)*

**Cena** se v České republice stanoví dohodou nebo oceněním dle zvláštního předpisu, jak vyplývá z ustanovení § 1 odst. 2 zákon číslo 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů:

*(2) Cena je peněžní částka*

*a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo*

*b) zjištěná podle zvláštního předpisu<sup>6</sup> k jiným účelům než k prodeji.*

Podle druhé části výše uvedeného zákona má stát možnost ceny regulovat:

- **úředně** - cenové orgány stanoví na určené druhy zboží maximální (ceny, které není přípustné překročit), minimální (ceny, které není přípustné snížit) nebo pevné (ceny, které není přípustné změnit) ceny,
- **věcně** – cenové orgány stanoví podmínky pro sjednání cen,
- **časově** – použije se u monopolních nebo dominantních prodejců a cenový orgán (některé lhůty určí i zákon) může stanovit minimální časový předstih pro ohlášení změny ceny (lhůtu, po níž lze ohlášenou změnu uskutečnit) nebo časově omezený zákaz opětovného zvýšení ceny,
- **cenové moratorium** – nejdéle na dobu dvanácti měsíců může vláda stanovit časově omezený zákaz zvyšování cen nad platnou úroveň.

Seznam regulovaných cen je zveřejňován v cenovém rejstříku.

---

<sup>6</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

**Hodnota** je ekonomická kategorie, která vyjadřuje jak peněžní vztah mezi zbožím a službami, které je možné koupit, tak i vztah mezi kupujícími a prodávajícími. Nejedná se o skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenu, ale jedná se o odhad. Hodnota představuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Vzhledem k tomu, že existuje celá řada hodnot a každá může být vyjádřena zcela jiným číslem, je nutné vždy přesně definovat, jaká hodnota je při oceňování zjišťována.

## **2.1 KLASIFIKACE CEN**

### **2.1.1 Cena zjištěná (cena administrativní)**

Z kontextu § 1 odst. 3 písmene a) zákona č. 151/1997 Sb. je cenou zjištěnou cena ošetřená zvláštním předpisem, kdy předpis stanoví odlišný způsob ocenění. Zvláštním předpisem je prováděcí vyhláška Ministerstva financí ČR č. 364/2010 Sb., v platném znění.

Cena zjištěná se používá zejména za účelem zajištění tzv. daňové spravedlnosti, jedná se o to, aby žádný plátců daně nebyl oproti ostatním zvýhodněn nebo jakkoli zvýhodněn. Další použití ceny je při jakémkoliv převodu nemovitosti pro uplatnění daně z převodu, daně darovací a částečně i dani dědické. I při soudním řízení před státními orgány se používá tato cena.

### **2.1.2 Cena pořizovací**

*Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení) bez odpočtu opotřebení (1, s50 – Bradáč).*

### **2.1.3 Reprodukční pořizovací cena**

Tuto definuje zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, jako cenu, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy je zaúčtován. Pro potřeby ocenění je reprodukční pořizovací cenou cena, za kterou by bylo možné nemovitost v době ocenění pořídit, aniž by bylo odečteno opotřebení dané nemovitosti.

*Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod. (1, s 51)*

#### 2.1.4 Obvyklá cena (obecná, tržní)

Obvyklá cena je svým obsahem totožná s cenou tržní, obecnou či obchodovatelnou. Samotnou obecnou definuje § 2 zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

*(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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.*

Pro potřeby této práce je termínem „v tuzemsku” myšlena cena obvyklá v daném místě, nikoli na území celé České republiky.

V odstavci výše je popsán pojem hodnota jako něco ekonomicky obecného (průměrného), naopak cena je pojem konkrétní. Při oceňování je používán i nikde nedefinovaný termín tržní cena. Tržní cenu nelze jednoznačně určit, jedná se vždy o neopakovatelnou a jedinečnou dohodu mezi kupujícím a prodávajícím. Je možné tedy považovat tržní hodnotu za jistý průměr všech tržních cen porovnatelných majetků.

Obecná cena je cena obvyklá v daném místě a čase. Jedná se o cenu, která vystihuje jen takovou finanční hodnotu, za kterou by bylo možné věc prodat, nikoliv cenu, za níž je možné srovnatelnou věc koupit.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, a to bez vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vliv zvláštní obliby.

Obvyklá cena je často zjednodušeně ztotožňována s cenou tržní. Ta je však myslitelná jen v případě uskutečněného prodeje, zatímco obvyklá cena není stanovována pro účely prodeje, nýbrž pro účely zjištění relativně objektivní hodnoty oceňované věci.

Ocenění nemovitosti obvyklou cenou se používá pro tzv. **tržní ocenění** nebo pro **stanovení obvyklé ceny**. Pro výpočet obvyklé ceny není znám žádný jasně stanovený postup a použití příslušných metod pro její zjištění záleží na posouzení znalce či odhadce. Stanoví se porovnáním oceňovaného pozemku s pozemkem, u kterého je

známa skutečně realizovaná cena při koupi či prodeji. Tento postup se ale používá, pouze pokud jsou známy všechny dostupné informace. Pokud informace známy nejsou, použije se náhradní metodika (viz. Praktická část).

### **2.1.5 Vlastní cena**

K tvorbě vlastní ceny dochází až při realizace konkrétního prodeje resp. koupi a zpravidla se velmi liší od zjištěné hodnoty. Není ji možno přesně stanovit.

### **2.1.6 Výchozí cena**

Výchozí cena se využívá pro cenu nových staveb, kde odpovídá nákladům bez odpočtu opotřebení.

### **2.1.7 Jednotková cena, základní cena**

Je cena za jednotku ( $m^3$ ,  $m^2$ , m, ks, ha, t). [1] [2]

### **2.1.8 Cena smluvní**

Cena smluvní nepodléhá cenové regulaci a je výsledkem dohody mezi prodávajícím a kupujícím. Dohodou se sjednává i její výše a způsob jak bude vytvořena.

### **2.1.9 Stopcena**

Touto cenou se rozumí cena, která vychází z nařízení vlád č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen.

## **2.2 DRUHY HODNOT**

### **2.2.1 Věcná hodnota**

Věcná hodnota (časová cena věci), jedná se o reprodukční cenu věci, která je snižena o přiměřené opotřebení, kdy opotřebení odpovídá průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena je ve výsledku snižena o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Pojem reprodukční hodnota není totožný s pojmem reprodukční cena věci, u reprodukční hodnoty není zvažováno opotřebení.

*Věcné hodnotě odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem, tj. dle platného cenového předpisu, ovšem bez koeficientu prodejnosti Kp. (moje bakalářka str 16)*

## 2.2.2 Výnosová hodnota („kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“)

Výnosovou hodnotu je možné definovat jako součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti. U nemovitostí se zjistí z dosaženého ročního nájemného, snížené o roční náklady na provoz. Tyto náklady představuje např. daň z nemovitostí, odpisy a další. Jestliže bude čistý zisk z pronajímané nemovitosti konstantní a trvalý i v letech budoucích, pak je výpočet výnosové hodnoty tvořen ročními zisky z nájmu nemovitosti dělený úrokovou mírou za rok.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v § 2 odst.3 uvádí obdobu této ceny tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“ takto:

*b) výnosový způsob, který vychází z výnosu předmětu ocenění skutečně dosažovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).*

## 3 TRH NEMOVITOSTÍ

Znalost trhu je základní a nezbytnou potřebou pro oceňování nemovitostí. Vliv na ocenění nemovitostí mají širší ekonomické vztahy, technické a právní vlastnosti.

### 3.1 SUBJEKTY NA TRHU

#### **Kupující – poptávka**

Cílem kupujícího je získat nemovitost, z které by měl užitek.

#### **Prodávající - nabídka**

Vstup prodávajícího na trh s nemovitostmi je zpravidla proto, že nemovitost neodpovídá jeho potřebám.

**Pronajímatel** je ten, kdo na základě nájemní smlouvy přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně užíval nebo z ní získával užitek.

**Nájemce** je ten komu, pronajímatel za úplatu přenechává věc, aby ji dočasně užíval nebo z ní získával užitek.

**Realitní makléři** na trhu s nemovitostmi plní funkci prostředníka mezi prodávajícím a kupujícím.

**Banky** poskytují finanční prostředky (úvěry) určené k financování nemovitostí.

**Stát** vytváří vhodné prostředí, na kterém trh s nemovitostmi funguje, má možnost regulovat ceny a nastavuje pravidla ochrany vlastnických práv, apod.

## 3.2 OBJEKTY NA TRHU

Trh s nemovitostmi dělí objekty na **pozemky, rezidenční** nebo **komerční nemovitosti**.

**Pozemky** jsou dále děleny na:

- pozemky pro rezidenční (individuální) výstavbu,
- pozemky ke komerčnímu využití,
- pozemky pro zemědělskou prvovýrobu.

Pozemek je možné zařadit do skupiny „stabilní komodita“. S výjimkou pozemků pro zemědělskou prvovýrobu poptávka převyšuje nabídku.

### **Rezidenční nemovitosti**

Do rezidenčních nemovitostí je možné zařadit nemovitosti pro bydlení. Tato skupina zahrnuje největší spektrum komodit, do kterých patří rodinné domy, bytové nájemní domy, ale i chaty, chalupy a rekreační střediska.

### **Komerční nemovitosti**

Komerční nemovitosti se skládají ze dvou skupin, a to z tzv. „malé a velké komerce“. Do malé komerce spadají nemovitosti jako obchodní komplexy, administrativní objekty (restaurace, samoobsluhy), nájemní domy s nebytovými prostory, hotelová zařízení, objekty s kombinovanou využitelností apod. a do velké pak nemovitosti pro průmyslovou výrobu, pro skladování a další.

## 3.3 VZTAHY NA TRHU S NEMOVITOSTMI

Důležitý vztah na trhu s nemovitostmi je vztah koupě a prodeje, dalším vztahem je pronájem resp. nájem nemovitosti.

## 4 NÁJEM

### 4.1 NÁJEMNÍ VZTAH

Nájemní vztah je právní vztah založený na základě sepsané nájemní smlouvy, ve které se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci dočasně věc, aby ji užíval, bral z ní užítky, a naopak nájemce se zavazuje za toto platit nájemné. Mezi znaky nájemního vztahu, kdy předmětem nájmu je pozemek, patří:

- přenechání užívání nebo možnost získání užitků z pozemku,
- přesné definování pozemku, případně určení jeho části,
- dočasnost užívání pozemku (nájemní vztah uzavřen buď na dobu určitou, nebo neurčitou),
- úplata – sjednaná dohoda o výši nájemného.

Smluvními stranami tohoto právního vztahu jsou pronajímatel a nájemce.

*Účastníky nájemního vztahu mohou být fyzické osoby, právnické osoby i stát. Pronajímatelem je nejčastěji vlastník věci (movité i nemovité). Může jím být i osoba od vlastníka odlišná, např. osoba oprávněná z titulu vyplývajícího z práva věcného břemene disponovat s nemovitostí (Bradáč fiala s. 163)*

### 4.2 NÁJEMNÍ SMLOUVA A JEJÍ NÁLEŽITOSTI

Znakem nájmu je určení subjektů nájemního vztahu, tedy určení pronajímatele a nájemce, určení předmětu nájmu, přenechání předmětu nájmu k užívání, braní užitků z předmětu nájmu, úplatnost a dočasnost nájemního vztahu. Pouze pokud jsou tyto náležitosti uvedeny v nájemní smlouvě, je nájemní smlouva platná. Na těchto náležitostech se musí obě strany předem dohodnout.

Zákon nevyžaduje, aby forma nájemní smlouvy byla v písemné podobě, ovšem podle mého názoru, je písemná forma více než vhodná pro zajištění právní jistoty smluvních stran. Nájemní smlouva v obecné úpravě, nemá stanovené žádné zvláštní náležitosti, ale platí pro ni i obecná ustanovení o smlouvách, která jsou obsažena v Občanském zákoníku.

*Nájemní smlouvou pronajímatel přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užítky (Občanský zákoník paragraf 663).*

Předmětem nájmu je věc, kterou je možné užívat a umožňuje braní užitků, a která je dále určená a specificky vymezená a nájemce je povinen tuto pronajatou věc vrátit zpět pronajímateli. Úplata je v nájemní smlouvě označována jako nájemné a pokud není podle zvláštního předpisu dohodnuto jinak, je nájemce povinen toto nájemné platit.



### 4.3 PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE Á NÁJEMCE

Práva a povinnosti nájemce i pronajímatele vyplývají z nájemní smlouvy a jsou vzájemně provázány. Pokud nejsou všechny povinnosti a práva v nájemní smlouvě vymezeny, použijí se platná ustanovení Občanského zákoníku.

Pronajímatel by měl nejlépe výpisem z listu vlastnictví (popřípadě jinou listinou) prokázat, oprávnění s daným pozemkem nakládat, prokázat vlastnictví pozemku. Také by měl pronajímatel doložit, že pozemek není zatížen žádným věcným břemenem. Další povinností pronajímatele je dle § 664 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku:

*Pronajímatel je povinen přenechat pronajatou věc nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání, nebo nebyl-li způsob užívání smluven, užívání obvyklému, a v tomto stavu ji svým nákladem udržovat.*

Pozemek by měl být do užívání předán včetně příslušenství (např. oplocení, kůlna, zpevněná plocha), nebo pokud musí být na pozemku provedeny nějaké úpravy, pokud jsou na pozemku nějaké závady, které brání nebo omezují užívání pozemku, je pronajímatel povinen tyto závady odstranit. Nájemce je pak povinen snášet omezení v užívání pozemku po dobu nezbytně nutné opravy, nebo údržby pozemku.

Dále je pronajímatel povinen uhradit náklady nájemci podle § 669 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku:

*Jestliže nájemce vynaložil na věc náklady při opravě, ke které je povinen pronajímatel, má nárok na náhradu těchto nákladů, jestliže oprava byla provedena se souhlasem pronajímatele nebo jestliže pronajímatel bez zbytečného odkladu opravu neobstaral, ačkoli mu byla oznámena její potřeba. Jinak může nájemce požadovat jen to, o co se pronajímatel obohatil.*

Předání pozemku nájemci by mělo proběhnout ve stavu způsobilém smluvnímu popřípadě obvyklému užívání. Proto by před uzavřením nájemní smlouvy měl nájemce znát stav pronajatého pozemku a provést prohlídku pozemku. Jestliže na pozemku mají být pěstovány zemědělské plodiny, měly by být známi všechny vlastnosti, které ovlivňují kvalitu pozemku.

Povinnost nájemce je řádné užívání pozemku dle smluvního vztahu. Další povinnost upravuje § 670 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku:

*Nájemce je povinen pečovat o to, aby na věci nevznikla škoda. Je povinen dát věc pojistit, jen jestliže to stanoví smlouva.*

Nájemce je povinen řádně a včas platit dohodnuté nájemné a užívat pronajatý pozemek dle smluvního vztahu.

Pokud nestanoví nájemní smlouva jinak, může nájemce dát pozemek do užívání třetí osobě, na základě podnájemní smlouvy.

#### 4.4 PODNÁJEM

Podnájem je umožněn dle § 666 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku:

*(1) Nájemce je oprávněn dát pronajatou věc do podnájmu, nestanoví-li smlouva jinak.*

*(2) Dá-li nájemce věc do podnájmu v rozporu se smlouvou, pronajímatel má právo odstoupit od smlouvy.*

Obsah, rozsah i trvání podnájemního vztahu je odvozen od hlavního nájemního vztahu. Za užívání pozemku odpovídá nájemce i za podnájemce, podnájem je tedy vztah pouze mezi nájemcem a podnájemcem.

#### 4.5 NÁJEMNÉ A JEHO VÝŠE

Nájemné označuje úplatu za přenechání práva brát z pozemku užitky. Převážně se nájemné hradí v penězích, ovšem je možné na základě dohody přistoupit i k jiné formě úhrady, např. v naturáliích. V současné době neexistuje žádný právní předpis, který by určoval výši nájemného. Nájemné se zpravidla hradí v opakujících se intervalech, ale možné jej uhradit i jednorázově, je možné ho hradit dopředu, ale i zpětně. Splatnost úhrady nájemného je dána dohodou stran. Splatnost u zemědělských a lesních pozemků, ale upravuje § 671 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

*(2) Není-li dohodnuto nebo zvláštními předpisy stanoveno jinak, platí se nájemné ze zemědělských nebo lesních pozemků půlročně pozadu 1. dubna a 1. října, při ostatních nájmech měsíčně pozadu.*

Nájemné je pojmovým znakem nájemního vztahu, proto by měla být i dohoda o výši nájemného součástí nájemní smlouvy, i přesto, že není v nájemní smlouvě uvedeno ujednání o výši nájemného, smlouva je platná. Pokud výše nájemného není uvedena, vychází se z § 671 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve kterém je stanovena povinnost nájemce platit nájemné v době uzavření smlouvy obvyklé s přihlédnutím k hodnotě pronajatého pozemku a způsobu jeho užívání.

Díky možnému pohybu cen a inflaci v době trvání nájmu, se může výše nájemného měnit, proto se do nájemní smlouvy zahrnuje inflační doložka. Tato doložka je ustanovení, na základě kterého strany sjednávají možné zvyšování nájemného

v dalším roce trvání nájmu, dle míry inflace. Inflační doložka zabezpečuje, aby nájemné odpovídalo aktuální ekonomické situaci na trhu, bez nutnosti úpravy stávající nájemní smlouvy.

Pokud není možné pozemek pro vady, které nájemce nezpůsobil využívat ke sjednanému účelu, není nájemce povinen platit nájemné, popřípadě má nájemce nárok na přiměřenou slevu na nájemném v případě omezeného užívání a v případě, kdy při nájmu zemědělských nebo lesních pozemků vznikly vady, v jejichž důsledku nemohl být docílen žádný výnos.

Na zajištění neuhrazené platby nájemného má pronajímatel několik možností. Pokud se nájemce zavázal k provedení určitých prací na pozemku a neučinil tak, je pronajímatel oprávněn toto zajistit smluvní pokutou. Další zajištění vyplývá z § 672 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku.

*(1) Na zajištění nájemného má pronajímatel nemovitosti zástavní právo k movitým věcem, které jsou na pronajaté věci a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí.*

V určitých případech je výše nájemného regulovaná státem. V ustanoveních § 22 odst. 9 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů je uvedeno, které nájemné reguluje stát. Pokud se vlastník s nájemcem nedohodnou jinak, je roční nájemné za pozemky náležející do zemědělského půdního fondu podle tohoto zákona 1% z ceny pozemku. Poslední výměr, který zveřejňuje a vydává seznam zboží s regulovanými cenami, je výměr MF č. 01/2012 Ministerstva financí a upravuje nájemné z pozemků z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží jako občanské vybavení zejména pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, předškolní a školská zařízení, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby. Maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu, z rozpočtu kraje nebo obce a nájemné z pozemků pro veřejná pohřebiště. Pro zajímavost níže uvádím tabulku uvedením s maximálního nájemného z pozemků veřejné infrastruktury.

Tabulka 3.5-1-Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury

Pořadové číslo	Lokalita pozemku počet obyvatel v obci	Maximální nájemné v Kč/m <sup>2</sup> /rok
1	Praha	120
2	Brno, Ostrava	75

3	České Budějovice, Františkovi Lázně, Hradec Králové, Jihlava, Karlovy Vary, Liberec, mariánské Lázně, Olomouc, Opava, Pardubice, Plzeň, Ústí nad Labem, Zlín	55
4	Český Krumlov, Děčín, Frýdek-Místek, Havířov, Chomutov, Jáchymov, Karviná, Kladno, Luhačovice, Mladá Boleslav, Most, Poděbrady, Přerov, Teplice	40
5	v ostatních městech, výše nevyjmenovaných, která byla do 31.12.2002 sídly okresních úřadů	30
6	v ostatních obcích nad 25 000	25
7	v obcích do 25 000 včetně	20

## 4.6 SKONČENÍ NÁJMU

Ke skončení nájemního vztahu dochází po uplynutí doby (§ 676), dohodou (§ 677), výpovědí (§ 677), odstoupením od smlouvy (§ 666 odst. 2, § 667 odst. 1 a 2, § 679 odst. 3, § 684) či splnutím (§ 584). Další variantou skončení nájemního vztahu dle § 680 odst. 1 občanského zákoníku je zničení pronajaté věci, vzhledem k tomu, že pozemek je nezničitelný, nepřipadá tato varianta v tomto případě v úvahu.

Nájemce je povinen při skončení nájmu vrátit pronajatý pozemek pronajímateli ve stavu, který odpovídá sjednanému způsobu užívání pozemku. Pokud nebyl způsob užívání výslovně smluven, pak ve stavu, v jakém ho převzal, se zohledněním obvyklého opotřebení. Pokud dojde k poškození nebo k nadměrnému opotřebení pozemku v důsledku jejího zneužití, odpovídá za to nájemce, nájemce odpovídá i za škody, které způsobí třetí osoby, pokud jim nájemce umožnil na pronajatý pozemek přístup. Nájemce neodpovídá pouze za nahodile vzniklé události.

### Uplynutím doby

Skončení nájemního vztahu je stanoveno v § 676 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

*(1) Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak. (§ 676 odst.1 ObčZ).*

Pokud pronajímatel proti nájemci nepodá návrh na vyklizení pozemku u soudu do 30 dnů od skončení nájmu, dochází k obnovení nájemní smlouvy za stejných podmínek, za jakých byla nájemní smlouva původně sjednána. Obnovení se týká i původní doby nájmu, nejdéle je však možné dobu obnovit vždy na jeden rok.

## **Dohodou**

Smluvně je možné upravit trvání nájmu a to buď dobu prodloužit, nebo zkrátit. Dohodou je dále možné změnit původní nájem sjednaný na dobu určitou na dobu neurčitou. Skončení nájmu sjednaného na dobu neurčitou je upraveno v § 677 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

*(1) Zrušit nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze, nedojde-li k dohodě pronajímatele s nájemcem, pouze výpovědí.*

## **Výpovědí**

Jak nájemce, tak i pronajímatel může učinit výpověď. Výpověď je jednostranný adresovaný právní úkon, je možné jí dát pouze z celého pronajatého pozemku, jen z části pozemku to není možné. Pokud si strany ve smlouvě nestanoví jinak, je možné podat výpověď bez udání důvodu, podání výpovědi není povinné v písemné formě. Výpovědní lhůtu udává § 681 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník jako tříměsíční.

*(2) Nájemní smlouvu lze vypovědět při nájmech pozemků patřících do zemědělského půdního fondu nebo lesního půdního fondu<sup>7</sup> v jednoroční lhůtě, a to ke dni 1. října běžného roku; při nájmech jiných nemovitostí v tříměsíční lhůtě, při nájmu movitých věcí v jednoměsíční lhůtě.*

Dojde-li ke změně v osobě vlastníka nemovité věci, má právo vypovědět nájemní smlouvu pouze nájemce, a to i pokud byla smlouva uzavřena na dobu určitou.

## **Odstoupením od smlouvy**

Podmínky odstoupení od smlouvy upravuje § 679, § 684 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Pokud nejsou ve smlouvě sjednány jiné podmínky, musí se strany nájemního vztahu řídit podmínkami uvedenými v Občanském zákoníku. Důvodem odstoupení od smlouvy bývá ve většině případů porušení povinností pronajímatele, nebo nájemce. Opět se jedná o jednostranný adresovaný právní úkon, ovšem na rozdíl od výpovědi dochází k zániku nájemního vztahu okamžitě po doručení druhé straně.

Pokud byl pronajatý pozemek předán ve stavu nezpůsobilém nebo neodpovídá smluvenému stavu a nelze ho ani použít k obvyklému užívání (aniž by došlo k porušení povinností nájemce), dále pak pokud bude odňata, nebo stane-li se neupotřebitelnou ta část pozemku, která by zmařila účel smlouvy, je nájemce oprávněn od smlouvy odstoupit.

---

<sup>7</sup> § 1 zákona č. 53/1966 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění zákona č. 75/1976 Sb. § 2 zákona č. 61/1977 Sb., o lesích.

Pronajímatel má právo kdykoli odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce i přes písemnou výzvu nevhodně hospodaří s pozemkem nebo trpí-li užívání pozemku, takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda, nebo hrozí, že by mohla vzniknout značná škoda. Odstoupit od smlouvy je možné, i pokud nájemce nezaplatil nájemné ani do splatnosti následujícího nájemného, pokud byl pronajímatelem upozorněn. Forma upozornění může být ústní i písemná.

## 4.7 DRUHY NÁJEMNÉHO

### 4.7.1 Smluvní nájemné

S termínem smluvní nájemné je možné se setkat jen na volném trhu. Smluvní nájemné se stanoví vzájemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Zvyšování smluvního nájemného je možná pouze na základě nájemní smlouvy

### 4.7.2 Regulované nájemné

Existují dva typy regulovaného nájemného:

- maximální základní měsíční nájemné,
- věcně usměrněné nájemné.

Regulované a věcně usměrněné nájemné se může zvyšovat pouze způsobem stanoveným právními předpisy. Regulované nájemné je určeno Ministerstvem pro místní rozvoj.

Od 1. 1. 2013 již není možné jednostranně zvyšovat nájemné, už platí pouze smluvní nájemné.

### 4.7.3 Výnosovým způsobem oceněné nájemné

Výnosovým způsobem se oceňuje nájemné:

- ekonomické,
- nákladové
- obvyklé tržní – viz kapitola 5.

*Ekonomické nájemné je takové nájemné, které vlastníkovu pokryje jeho veškeré náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a s jejím pronajmutím. K tomu vlastníkovu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který vlastník do pořízení bytu s jeho příslušenstvím vložil. (moje bakalářka str 19)*

**Nákladové nájemné** kryje vlastníkovu všechny průměrné náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a s jejím pronajmutím

## **5 OBVYKLÉ NÁJEMNÉ**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti je výsledkem ocenění nemovitosti cenou obvyklou. Cena obvyklá byla detailně popsána v kapitole 2.1.4. Obvyklou cenu použijeme pro stanovení obvyklého nájemného. Z definice ceny obvyklé vyplývá, že je pro správné stanovení rozhodující cenové porovnání s nájemným sjednaným u stejných nebo podobných pozemků.

Obvyklé nájemné je takové nájemné, za které je možné v daném místě a za běžných podmínek trhu pronajmout obdobnou nemovitost. Toto nájemné splňuje definici obvyklé ceny.

### **Metody cenového porovnání**

#### **5.1 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP**

## **6 METODY OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ**

### **6.1 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP**

Ve většině případů se v praxi používá pro zjištění hodnoty pozemku porovnání s cenami pozemků srovnatelných. Porovnávání je proces, který je založen na předpokladu, že pokud jsou dva, nebo více předmětů v některých vlastnostech shodné, podobné nebo obdobné, mělo by se toto pravidlo týkat i zbývajících parametrů. V případě oceňování pozemků, je stoprocentní shodnost nemožná, proto je tedy porovnání založeno pouze na podobnostech či obdobě. Samotný princip porovnání poté spočívá v cenovém zohlednění kvalitativních a kvantitativních rozdílů, kterými se porovnávané předměty odlišují. Oceňování nájmu pozemku je provedeno cenovým porovnáním na základě jednotkové srovnávací ceny.

*Porovnávací proces většinou probíhá ve třech hlavních fázích, a sice přípravné, porovnávací a závěrečné (vyhodnocovací) **Zazvonil str 39***

Přípravná fáze spočívá ve sběru co nejvíce dostupných cen pozemků a informací, které určují kvantitativní a kvalitativní vlastnosti, za nich byly dosaženy. Tato data se převážně získávají z následujících zdrojů:

**Nájemní smlouvy** – v praxi se cena skutečně hrazeného nájemného zjišťuje obtížně, cenu je možné zjistit pouze, pokud je odhadci umožněn přístup k nájemní smlouvě. Pokud ale nájemní smlouva k danému pozemku, popřípadě k pozemkům stejného charakteru, nebo nacházejí-li se ve stejné lokalitě, existuje, je smluvní nájemné uvedené ve smlouvě prvotní a objektivní informací pro stanovení obvyklého nájemného.

**Vlastní databáze znalce** – znalec vychází z databáze, kterou si sám vytvořil na základě svých zkušeností a záznamů o výši nájemného. Je nutné, aby znalec vždy uváděl veškeré dostupné informace, zdroje, aby provedl vzájemné porovnání a uvedl konečné vyhodnocení výše nájemného, z kterého bude patrné, jak k výši nájemného dospěl.

**Veřejná realitní inzerce** – tento zdroj je pravděpodobně nejrozšířenější a to zejména pro svoji širokou dostupnost. Inzerovaná částka ovšem vyjadřuje často představu pouze jedné strany o výši nájemného, proto se inzerovaná cena zpravidla realizuje jen výjimečně. Znalec by na základě svých zkušeností měl inzerovanou cenu upravit vlastním indexem. Pokud ovšem dojde k pronájmu na základě ceny uvedené v inzerci, používá se tato cena bez úpravy. Inzerované nájemné lze považovat za maximální cenu nájemného. Z výše uvedeného vyplývá, že by tedy cena nájemného v praxi neměla být vyšší, než cena inzerovaná.

Druhá fáze spočívá ve výběru vhodných vzorků (těch, které nejvíce odpovídají oceňovanému pozemku) z nashromážděných informací. Podle kvality a charakteru nashromážděných dat se zvolí metoda porovnání. Pokud vzorky konkrétně odpovídají oceňovanému pozemku, zvolí se oceňování přímé, nebo je možné použít metodu nepřímého porovnání, při němž se oceňovaný pozemek porovnává se vzorkem, který zastupuje určitou množinu vybraných vzorků. Zvolí se určité parametry porovnávaných vzorků a vybere se vhodná jednotka (u pozemků touto jednotkou zpravidla bývá cena v Kč přepočtená na m<sup>2</sup> jejich plochy Kč/m<sup>2</sup>).

Při stanovení obvyklého nájemného porovnávací metodou je třeba vyhledat všechny podstatné odlišnosti mezi oceňovaným pozemkem a mezi vzorky. Dle shledaných odlišností se provede cenová úprava, aby výsledek nejlépe indikoval hodnotu posuzovaného pozemku. Cenová úprava se provede pomocí vhodně zvolených srážek a přírážek, dle níže popsaných technik:

- pomocí odpočtů a připočtů poměrných částek vyjádřených procentem z cenového základu Z,
- násobením nebo dělením cenového základu Z koeficientem,



- pomocí odpočtů a přípočtů absolutních částek vyjádřených v peněžích z cenového základu Z.

Za cenový základ je nejvhodnější volit známou cenu z porovnávacího vzorku. *Jsou-li úpravy vztaheny k této ceně, výpočet vrací indikaci hodnoty pro oceňovaný subjekt přímo, v opačném případě je výpočet méně přímočarý. Oba způsoby spolu úzce souvisejí, rozdíl spočívá pouze v jejich matematickém vyjádření. Je výhodné vybrat pouze jeden z možných směrů porovnání a zvolenou koncepci pak v celém procesu porovnávání důsledně dodržovat a neměnit. Zkušenosti potvrzují, že právě nerespektování tohoto doporučení může být velmi často zdrojem hrubých chyb při aplikaci porovnávacího přístupu. (zazvonil str 41)*

Ve třetí fázi se provede vyhodnocení zjištěných výsledků.

Při aplikaci porovnávací metody je třeba dodržovat určité zásady a dle těchto zásad přizpůsobovat i výpočet:

- pečlivě zvážit tržní podmínky, tj. zda v daném místě a čase není poptávka po pronájmu nemovitostí určitého druhu vyčerpaná, nebo naopak zda je o pronájem nemovitosti velký zájem apod.,
- posoudit velikost, přírodní okolí, životní prostředí, struktura zaměstnanosti, občanskou vybavenost obce, ve které se oceňovaný pozemek nachází,
- posoudit umístění pozemku v obci, orientaci ke světovým stranám, strukturu terénu, převládající zástavbu, parkovací možnosti, sousední obyvatelstvo, inženýrské sítě apod.,
- posouzení vlastního pozemku, možnosti jeho využití, výskyt radonu a další možnosti ohrožení, možnost dalšího rozšíření pozemku apod.,
- přijímaná vlastnická práva k pozemku,
- subjektivní názor odhadce.

Tento výčet nemusí být úplný, prvky porovnání se upravují dle charakteru oceňované nemovitosti, u některých nemovitostí se například některá kritéria neuplatní.

Porovnání se provádí

### 6.1.1 Přímé porovnávání

*Přímé porovnání (Direct Land Comparison Technique) je analytický proces, někdy též nazývaný párová analýza (Paired analysis), který se při odhadu hodnoty pozemků používá tehdy, jestliže lze k posuzovanému subjektu najít pozemek podobný, či obdobný, jehož prodejní, nabízená či jinak avizovaná cena je známá a zároveň jsou známy podmínky, za nichž transakce proběhla, případně, v nichž se měla odehrávat. (Zazvonil str 44)*

Vhodné pozemky, pak představují vzorky a s ohledem na jejich počet se provede porovnání v párech, tzn., že se každý vzorek s oceňovanou nemovitostí porovná samostatně.

Vzorky by si měli být podobné zejména podle geografických vztahů, tzn. měly by být situovány ve shodné lokalitě jako oceňovaný pozemek, aby si byly podobné co do účelu využití, velikosti a kvality. Pokud není dostatek pozemků ve shodné lokalitě, je možné zvolit vzorek i ze vzdálenější lokality. Ovšem musí být brán zřetel na to, že se přesnost odhadu snižuje.

Počet vzorků je závislý na tom, kolik vzorků je k dispozici. U kvantitativních analýz je většinou postačující použití třech přilehlých vzorků, naopak u kvalitativní analýzy je vhodné použít více vzorků, minimálně pět.

Je výhodné volit takové vzorky, které oceňovaný pozemek orámuje z obou stran, tedy pozemky lepší či horší vůči oceňovanému pozemku.

U oceňování pozemků za použití porovnávacího přístupu se jako jednotka porovnávání používá Kč/m<sup>2</sup> plochy. U přímého porovnávání je však možné použít i jednotku Kč/ks, když se porovnávají pozemky jako celky.

### **6.1.2 Nepřímé porovnávání**

Nepřímé porovnávání je založeno na porovnání mezi oceňovaným subjektem a referenčním vzorkem, který reprezentuje jednotlivé vzorky vybrané množiny. Množina pak představuje výběrový soubor.

Princip porovnání spočívá v tom, že si např. referenční vzorek vytvoří zpracovatel sám, pokud má ocenit jednotlivě několik vzájemně na sebe navazujících pozemků, které byly např. rozparcelovány za účelem výstavby. Zpracovatel odhadne hodnotu jednoho pozemku přímým porovnáním, tuto hodnotu pak použije jako referenční a pomocí cenových úprav reaguje na vzájemné odlišnosti s referenčním pozemkem. Pozemek, který odhadne jako referenční by měl být v rámci posuzovaných pozemků považován za typický.

### **6.1.3 Oceňování pozemků dle předpisů**

#### **6.1.4 Cenové mapy**

Cenové mapy jsou jedním z podkladů pro oceňování pozemků, vyjadřují hodnotu nebo cenu pozemku v rámci určitých kvalitativních zón. Ovšem pro účely tržního oceňování a pro aplikaci porovnávacích metod bychom měli tyto ceny chápat pouze jako ceny orientační. Jedná se však o kvalitnější podklad než např. průměrné ceny stavebních pozemků dle ČSÚ a to z toho důvodu, že pozemek v cenové mapě je konkrétní, je možné ho navštívit a udělat si o pozemku alespoň částečnou představu.

Naopak pro úřední oceňování administrativními cenami je údaj v platné cenové mapě závazný, bez možnosti dalších úprav.

*Cenová mapa je metodická pomůcka pro určování cen nemovitostí prostřednictvím grafického znázornění plošného, geografického rozložení cen nemovitostí jakéhokoli druhu včetně nájemného a nemovitostí v určitém územním celku. (Císař, j. vybrané otázky s 81)*

### **Cenová mapa dle zákona č. 151/1997 Sb., § 10, odst. 2)**

*(2) Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.*

*(3) Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu může stanovit vyhláška.*

### **Cenová mapa dle vyhlášky 364/2010 Sb., §10**

*(1) Cenová mapa stavebních pozemků obce obsahuje textovou a grafickou část.*

*(2) Textová část ve formátu A4 obsahuje*

*a. věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštěnostem, které ovlivňují jeho kvalitu,*

*b. popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,*

*c. komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru,*

*d. popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti.*

*(3) Grafická část složená do formátu A4 obsahuje*

*a. mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1:5000 nebo větším,*

*b. popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,*

*c. ceny jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.*

*(7) Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě stavebních pozemků, zjistí se cena stavebního pozemku podle § 28.*

### **Současná praxe používání cenových map**

V současnosti se cenové mapy zpracovávají podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění a navazujících vyhlášek MF ČR. Cenové mapy slouží k oceňování stavebních pozemků na území obce nebo města, pro které jsou vytvořeny – jsou součástí systému stanovení ceny nemovitostí a dále slouží hlavně pro stanovení výše daně z převodu nemovitostí, daně dědické i darovací.

Mapy se zpracovávají v různých stupních podrobnosti. Převážně se cenové mapy tvoří na základě získaných údajů z realizovaných převodů vlastnictví pozemků. Ceny pro ocenění se získávají z kupních smluv, které jsou k dispozici na Katastrálních úřadech, výsledná podoba databáze cen je grafický elaborát. Obce jsou rozděleny do zón podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky, železnice, rekreace apod.). *Jde o grafické znázornění pozemků v měřítku 1:50000 nebo podrobnějším, s vyznačenými cenami v Kč za 1 m<sup>2</sup> pro graficky vymezené skupiny parcel. [zazvonil str. 62](#)*

Objednatelům cenové mapy jsou magistráty měst nebo obcí a nechávají si je zpracovávat buď ze zákona, nebo si obce nechávají cenovou mapu zpracovat jen pro své vlastní účely (prodeje či pronájmy obce). Zpracovatelem může být realitní kancelář nebo společnost, která se na zpracování map specializuje.

Kvalita cenové mapy závisí na počtu skutečně realizovaných prodejů, vyšší počet zjištěných realizovaných cen zajišťuje vyšší vypovídací hodnotu. Vypovídací hodnota cenové mapy závisí na velikosti územního celku, čím větší celek mapa zahrnuje, tím menší vypovídací hodnotu mapa má. Tato skutečnost je důsledkem vlivu polohy pozemku na realizovanou tržní cenu. Do cenové mapy by se měli zahrnout jen ty pozemky, jejich účel využití se od sebe vzájemně liší jen minimálně. Významnou roli hraje i časový interval, ve kterém se ceny pozemků zjišťují. Nejvýznamněji tvorbu cenové mapy ovlivňují získané informace. Je důležité získat dostatečné a věrohodné podklady o skutečných cenách realizovaných prodejů.

Jednou z nevýhod cenových map je to, že neorážejí vliv intenzity zástavby pozemku na jeho cenu, což může znamenat, že u atraktivních pozemků v centru měst, může dojít k tomu, že dva sousedící pozemky se mohou lišit svojí cenou v řádu stovek procent.

Další nevýhodou cenových map je to, že hodnotová pásma vycházejí z funkčního vymezení podle jednotlivých staveb, nikoli podle celé lokality.

### 6.1.5 Indexové metody

*Zvláštní variantou nepřímého porovnání jsou tzv. indexové metody, založené na technické koncepci cenotvorby, v nichž základní ceny referenčních vzorků i hodnocení případných rozdílů jsou založeny na empiricky předdefinovaných veličinách, takže aplikace pak probíhá pomocí jednoduchých početních algoritmů. (zazvonil str 68)*

Tento přístup se využívá především u administrativních cen.

Indexová metoda byla původně zavedena v SRN a byla doporučena pro oceňování podnikových pozemků za účelem účetní evidence a měla sloužit na přechodnou dobu, než se trh na území bývalého NDR rozvine. Vycházela z tržních cen stavebních pozemků na území NDR a její funkce byla, že měla na přechodnou dobu odhadnout alespoň přibližnou cenu stavebního pozemku kdekoli na území Německa.

### 6.1.6 Modifikace indexové metody

*Metoda klasifikuje stavební pozemek pomocí soustavy indexů, nabývajících hodnot v přesně určeném rozmezí a kvalifikuje následující hodnotící kritéria dle následující tabulky:*

Označ. Indexu	Hodnotící kritérium (význam)	Rozpětí indexu (min. - max.)
T	teritoriální struktura obce	0,6-1,5
S	stavební připravenost pozemku	0,4-1,5
V	velikostní třída obce	0,4-3,5
O	vhodnost pozemku pro daný účel, včetně stupně vybavení stavby na pozemku pro daný účel	0,5-2,5
I	infrastruktura okolí pozemku a jeho dopravní dostupnost	0,5-1,2
E	zvláštní zlepšující podmínky	1,0-1,5
Z	zvláštní zhoršující podmínky	0,5-1,0

*zazvonil str 79*

### 6.1.7 Testování

Testování opět spadá do zvláštního způsobu nepřímého porovnání. Jedná se o proces, v němž dochází ke srovnávání dílčích výsledků znalce s obecnými úrovněmi cen vycházejících z příslušných segmentů trhu s nemovitostmi. Znalec si ověřuje, zda jeho odhad a jeho výsledky korespondují a zapadají do cen různých typů pozemků na současném trhu s nemovitostmi.

## **6.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP**

Výnosový přístup je založen na anticipaci možného budoucího prospěchu, který lze z vlastnictví nemovitosti očekávat. Princip prospěchu je jednoduchý a vyplývá z hodnocení užitku, čím vyšší prospěch z posuzovaného pozemku poptávající požaduje, tím vyšší cenu za pozemek je ochoten akceptovat.

*Přístup je v souladu s koncepcí základního obecného modelu oceňovacího procesu při oceňování nemovitostí, který je založen na vynaložených nákladech, porovnání s cenami obdobných nemovitostí a očekávaného budoucího prospěchu. zazvonil str 92*

### **6.2.1 Kapitalizace a diskontace pozemkové renty**

### **6.2.2 reziduální hodnota na bázi výnosů**

## **6.3 REZIDUÁLNÍ PŘÍSTUP NA BÁZI NÁKLADŮ**

### **6.3.1 Alokace a extrakce**

### **6.3.2 Nägeliho metoda**

### **6.3.3 Modifikace Nägeliho metody**

### **6.3.4 Sametova metoda**

### **6.3.5 Subdivision development**

### **6.3.6 Stavebnicový způsob**

### **6.3.7 Poznámky k nákladům a opotřebení**

## **7 ZEMĚDĚLSKÉ POZEMKY**

Nejoptimálnější při oceňování zemědělské půdy by bylo, kdyby bylo možné pro účely ocenění získat skutečné podmínky hospodaření na pozemku, podmínky by se poté

použily pro odhad pozemku metodou výnosovou. Protože podmínky nejde často zjistit, používají se náhradní metody ocenění zemědělských pozemků.

## 7.1 CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ DLE BONITY

Častá metoda ocenění zemědělských pozemků je metoda srovnávací. Srovnávacím parametrem je bonita půdy. Dříve se cena zemědělského pozemku odhadovala z průměrné ceny bonit. Později v období socialismu platily stop ceny, pak byla stanovena úřední cena. Úřední cena platila až do roku 1990, pak byly ceny stanoveny dle BPEJ – Bonitovaných půdně ekologických jednotek.

Současná platná vyhláška č. 364/2010 Sb. § 29, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. stanovuje postup ocenění a nejnižší zjištěnou cenu takto:

*(1) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 22.*

*(2) Základní cena podle odstavce 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem  $K_p$  z přílohy č. 39.*

*(3) Je-li potvrzeno Pozemkovým úřadem, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován, ocení se průměrnou základní cenou v Kč/m<sup>2</sup> zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou ve zvláštním právním předpisu<sup>26)</sup>. Tato cena se upraví se zdůvodněním podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem  $K_p$  z přílohy č. 39.*

*(4) Cena zjištěná podle odstavců 2 a 3 činí nejméně 1 Kč/m<sup>2</sup>.*

## 7.2 STOP CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ

K dřívějšímu datu byla v České republice aktuální problematika zjišťování cen zemědělských pozemků v souvislosti s požadavky restituentů. Restituenti uplatňovali podstatné podhodnocení cen pozemků při jejich dřívějších výkuech resp. vyvlastněních. Ke stanovení stopcen zemědělských pozemků neexistuje jiná metodika, než provést šetření ve sbírce listin pozemkového knihy u katastrálního úřadu. Pro vhodné období se ve sbírce listin vyhledají kupní smlouvy zemědělských pozemků, jelikož kupních smluv bývá v jedné obce málo, je možné pro ocenění použít i kupní

smlouvy pozemků sousedních obcí. Z kupních smluv se zajistí potřebné informace, které jsou k dispozici, jako např.:

- ceny jednotlivých zemědělských pozemků,
- poznamenají se i čísla pozemku,
- katastrální území,
- výměra,
- zda šlo o dobrovolný převod, výkup nebo vyvlastnění
- a za jakým účelem vyvlastnění proběhlo.

Vzhledem k tomu, že ve starých kupních smlouvách řada nutných údajů chybí, provede se šetření na katastrálním úřadě zaměřené na zjištění, jakou měly pozemky v době převodu výměru a kulturu, jaká byla jejich poloha v katastrálním území. Zjištěné hodnoty se zpracují do přehledných tabulek a grafů.

## 8 LESNÍ POZEMKY

### 8.1 OBECNĚ K OCEŇOVÁNÍ LESNÍCH POZEMKŮ

V tržním hospodářství by se mělo oceňování lesních pozemků provádět v souladu s jeho reálným výnosem, tedy mělo by být prováděno spolu s porosty na nich rostoucími výnosovou metodou. Při ocenění se musí rozlišovat lesní pozemek, lesní porosty a les, přičemž les by se měl oceňovat jako celek včetně všech jeho příslušných funkcí. Pomocí veličin jako jsou bonita, zakmenění, obmýtí a věk lesa se provede výpočet současné hodnoty dřevní hmoty. Dále se odečtou všechny náklady, které budou do doby optimální těžby zapotřebí, včetně všech nákladů na těžbu.

#### **Bonita (bonitní stupeň)**

Rozlišujeme bonitu výškovou a objemovou. Dále podle toho, jak je bonita vyjadřována a to buď v absolutních výškách (nebo v objemu celkového obvyklého přírůstu) nebo v relativních hodnotách, rozlišujeme bonitu absolutní a relativní.

*Bonita vyjadřuje taxační charakteristiku intenzity produkce porostu nebo dřeviny na určitém stanovišti. Matějček, J.; Skoblík, J.: Oceňování lesa, Ministerstvo zemědělství ČR, 1993, str. 32*



## **Zakmenění**

Zakmenění je ukazatel stupně využití růstového prostředí porostu a vypočítává se jako poměr kruhových ploch nebo hektarových porostních zásob skutečných a tabulkových.

## **Obmýtí**

Obmýtí udává věk lesních stromů a porostů, při kterém je dosaženo mýtní zralosti. Mýtní zralost pak udává stav, kdy lesní stromy a porosty dosáhly vhodných vlastností a je nejvhodnější je vytěžit.

## **Věk**

Plochou je vyjádřen vážený průměrný věk sloučených porostních částí do téže porostní skupiny.

*Za pomoci těchto veličin se provede výpočet současné hodnoty (present value – PV) dřevní hmoty, po odečtení PV všech nákladů, jež budou do doby optimální těžby zapotřebí, včetně všech nákladů na těžbu. Bradáč str 451*

## **8.2 OCEŇOVÁNÍ LESNÍCH POZEMKŮ DLE VYHLÁŠKY Č. 364/2010 SB.**

Vyhláška číslo 364/2010 Sb. § 29 předpokládá oceňování lesních pozemků odděleně od porostů a to podle souborů lesních typů:

*(1) Základní cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem (dále jen „lesní pozemek“), není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho jiné využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny v Kč/m<sup>2</sup> pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č. 24.*

*(2) Základní cena podle odstavce 1 se upraví se zdůvodněným srážkami podle přílohy č. 25 a vynásobí se koeficientem  $K_p$  z přílohy č. 39.*

*(3) Cena zjištěná podle odstavce 2 činí nájemné 1 Kč/m<sup>2</sup>.*

## 9 VĚCNÁ BŘEMĚNA

Princip věcného břemena je v možnosti zatížení vlastníka nemovité věci tím, že jsou omezena jeho vlastnická práva k dané nemovité věci, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Věcným břemenem je možné zatížit pouze věci nemovité a je možné je zatížit pouze jako celek.

Věcnými břemeny se po právní stránce zabývá Občanský zákoník, ten je v §151n definuje takto:

*(1) Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.*

*(2) Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.*

*(3) Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluh užívání.*

Věcné břemeno patří mezi tzv. věcné právo k věci cizí, proto zajišťuje oprávněné osobě nebo subjektu předepsané právo k cizí věci tím, že vlastník zatížené věci je ve vlastnictví věci omezován předepsanými způsoby.

*(3) Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek.*

*151o*

### 9.1 DRUHY VĚCNÝCH BŘEMEN

Občanský zákoník taxativně nevyjmenovává druhy věcných břemen, obecně se ale třídí dle výše uvedených kritérií.

Druh věcného břemene určuje prospěch, který z věcného břemene vyplývá. Pokud budou uspokojeny zájmy konkrétního vlastníka, jedná se o břemeno *in personam*, naopak pokud mají být uspokojeny potřeby každého budoucího vlastníka, jde o typ břemene *in rem*. Věcné břemeno *in rem* má trvalý charakter a zpravidla není časově omezené.

Věcné břemeno se zpravidla podle jejich obsahu (s důrazem na rozdíly v povinnostech) rozděluje na:

- věcná břemena s povinností konat,
- věcná břemena s povinností zdržet se – např. provádění oprav plotu, zdi, střechy,
- věcná břemena s povinností strpět – např. právo průchodu, čerpání vody, průjezdu.

Další dělení je založeno na způsobu zřízení, zda bylo zřízeno úplatně či bezúplatně.

## 9.2 VZNIK VĚCNÝCH BŘEMEN

Taktéž vznik věcného břemene je upraven Občanským zákoníkem, v § 151o je uvedeno:

*(1) Věcná břemena vznikají písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. Právo odpovídající věcnému břemenu lze nabýt také výkonem práva (vydržením); ustanovení § 134 zde platí obdobně. K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí.*

### **Písemná smlouva**

Aby byla smlouva považována za platnou, musí být v písemné formě vložena do katastru nemovitostí. Ve smlouvě jsou uvedeny smluvní strany povinný a oprávněný, těmi může být osoba fyzická i právnická. Ve smlouvě se přesně vymezí obsah věcného břemene, identifikuje se nemovitost, která je věcným břemenem zatížena a i nemovitost, které zatížení věcným břemenem slouží. Ve smlouvě jsou uvedeny veškeré podrobné informace o zřízeném věcném břemeni, pokud je potřeba vymezit břemeno i prostorově, je přílohou smlouvy geometrický plán s vyznačeným prostorem.

## 9.3 ZÁNİK VĚCNÝCH BŘEMEN

Zánik věcného břemene právně upravuje § 151p odst. 1, občanského zákoníku:

*Věcná břemena zanikají rozhodnutím příslušného orgánu nebo ze zákona. K zániku práva odpovídajícího věcnému břemenu smlouvou je nutný vklad do katastru nemovitostí.*

Pokud nastanou takové trvalé změny, že věc, která byla věcným břemenem zatížena, již nemůže trvale sloužit potřebám oprávněné osoby nebo prospěšnějšímu užívání její nemovitosti, věcné břemeno zanikne.

Možnost zániku věcného břemene je v praxi mnohem širší, podle odborné veřejnosti může věcné břemeno zaniknout:

- písemnou smlouvou,
- rozhodnutím oprávněného orgánu,
- ze zákona,
- splynutím,
- uplynutím doby,
- splněním rozvazovací podmínky,
- promlčením.

## **ZÁVĚREČNÉ SHRNUÍ TEORETICKÉ ČÁSTI**

V předcházejících kapitolách jsem provedla výklad těch oblastí, které souvisí s daným tématem. Náležitosti nájemního vztahu, stanovení obvyklé ceny a nájemného, a v neposlední řadě způsoby ocenění pozemků. V další jsem se zaměřila na praktické přiblížení metodiky stanovení obvyklého nájemného.

