



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ZNALECKÁ ČINNOST PŘI VYVLASTŇOVACÍM ŘÍZENÍ

EXPERT ACTIVITY IN THE EXPROPRIATION PROCEEDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Lucie Kožušníková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Alena Superatová, Ph.D.

BRNO 2016

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/16

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Lucie Kožušníková

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

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

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., 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 activity in the expropriation proceedings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky je vymezit základní pojmy, které souvisí s vyvlastněním, a analyzovat platnou právní úpravu (zejména podmínky vyvlastnění, průběh vyvlastňovacího řízení, možnosti opravných prostředků) se zohledněním aktuální judikatury a případně praxe. Zvláštní důraz bude kladen na vymezení specifik vyvlastnění pro účely výstavby dopravní infrastruktury a zhodnocení problematických jevů vyžadujících případné změny. Celá problematika bude zaměřena na činnost znalce ve vyvlastňovacím řízení.

Cíle diplomové práce:

Specifikovat postavení znalce ve vyvlastňovacím řízení. Vytvořit strukturu a obsah znaleckého posudku pro tyto účely.

Seznam odborné literatury:

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

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury.

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

Vyhláška MF o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., platná v roce 2011.

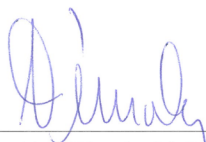
BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.

Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Alena Superatová, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16.

V Brně, dne 15. 10. 2015



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Cílem diplomové práce je vymezení postavení znalce při vyvlastňovacím řízení a vytvoření znaleckého posudku pro tyto účely. V teoretické části jsou vysvětleny pojmy související s vyvlastněním a vyvlastňovacím řízením. V dalších kapitolách této části je definována znalecká činnost a znalecký posudek. Závěrečné dvě kapitoly teoretické části jsou věnovány dopravní infrastruktuře a oceňování nemovitých věcí, kde je vymezena cena zjištěná, cena obvyklá, a způsoby ocenění. Praktická část této diplomové práce je věnována znaleckému posudku ve vyvlastňovacím řízení. V rámci toho znaleckého posudku je porovnávacím způsobem stanovena cena zjištěná a cena obvyklá vyvlastňovaných nemovitých věcí, a náhrada na stěhování.

Abstract

The aim of this thesis is to define the position of an expert on an expropriating proceedings and creating an expert opinion for these uses. In the theoretical part the definitions connected to expropriation and expropriating proceedings are explained. An expert activity and an expert opinion are defined in other chapters in the theoretical part. Last two chapters deal with transportation infrastructure and evaluating of the immovable assets where there are the established price, the common price and the ways of evaluating. The practical part of the thesis is devoted to the expert opinion in expropriating proceedings. The established price, the standart price of expropriated immovable assests and compensation for moving are set in a comparing way within the expert opinion.

Klíčová slova

Vyvlastnění, vyvlastňovací řízení, porovnávací způsob ocenění, znalecký posudek, cena zjištěná, cena obvyklá.

Keywords

Expropriation, expropriating proceedings, comparing way of evaluation, expert opinion, established price, common price.

Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)

KOŽUŠNÍKOVÁ, L. *Znalecká činnost při vyvlastňovacím řízení*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 111 s. Vedoucí diplomové práce
Ing. Alena Superatová, Ph.D.

Prohlášení

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

V Brně dne 23. 5. 2016

.....
podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat Ing. Aleně Superatové, Ph.D. za příkladné vedení, vstřícný přístup a cenné rady při zpracování diplomové práce. Poděkování patří také rodině a přátelům za podporu během studia.

OBSAH

ÚVOD.....	11
1 POJMY SPOJENÉ S VYVLASTNĚNÍM.....	13
1.1 Vyvlastnění.....	13
1.1.1 Podmínky vyvlastnění.....	13
1.1.2 Práva třetích osob.....	15
1.1.3 Náhrady ve vyvlastňovacím řízení.....	16
1.2 Pozemek.....	18
1.3 Stavba.....	19
1.4 Vlastnické právo.....	20
1.4.1 Omezení vlastnického práva.....	21
1.4.2 Ochrana vlastnického práva.....	22
2 VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ.....	24
2.1 Účastníci vyvlastňovacího řízení.....	24
2.1.1 Vyvlastňovaný.....	24
2.1.2 Vyvlastnitel.....	24
2.1.3 Vyvlastňovací úřad.....	24
2.1.4 Další účastníci vyvlastňovacího řízení.....	25
2.2 Zahájení řízení.....	25
2.3 Postup v řízení.....	26
2.4 Znalecký posudek.....	26
2.5 Přerušení a zastavení vyvlastňovacího řízení.....	27
2.6 Rozhodnutí vyvlastňovacího řízení.....	27
3 ZNALECKÁ ČINNOST.....	30
3.1 Znalecká činnost.....	30
3.2 Znalec.....	30
3.2.1 Odpovědnost znalce.....	32
3.2.2 Podjatost znalce.....	32
4 ZNALECKÝ POSUDEK.....	33
4.1 Náležitosti znaleckého posudku.....	33
4.1.1 Nález.....	33
4.1.2 Posudek.....	34
5 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA.....	36

6	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	39
6.1	Cena zjištěná.....	40
6.2	Cena obvyklá	40
6.3	Způsoby ocenění.....	41
	6.3.1 Nákladový způsob	41
	6.3.2 Kombinace nákladového a výnosového způsobu.....	42
	6.3.3 Porovnávací způsob.....	42
7	ZNALECKÝ POSUDEK.....	44
	ZÁVĚR.....	108
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	109
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	110
	SEZNAM TABULEK	110

ÚVOD

Vlastnické právo, tedy právo vlastnit majetek, je zakotveno již v Listině základních práv a svobod, kde je také zmínka o vyvlastnění, jež může být provedeno pouze ve veřejném zájmu, dle zákona a musí být za něj stanovena náhrada. Hlavním právním dokumentem, zabývajícím se vyvlastněním, je v České republice zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). S problematikou vyvlastnění souvisí mnoho dalších právních předpisů, např. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) nebo zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

Cílem diplomové práce je vymezení postavení znalce při vyvlastňovacím řízení a vytvoření znaleckého posudku pro tyto účely.

Diplomová práce je složena ze dvou částí, teoretické a praktické. Teoretická část diplomové práce je složena ze šesti hlavních kapitol, jež objasňují důležité pojmy, aspekty a souvislosti, které jsou nezbytné pro pochopení problematiky vyvlastnění.

V první kapitole jsem tedy vymezila pojmy spojené s vyvlastněním – vyvlastnění samotné, pozemek, stavba, a také vlastnické právo. Druhá kapitola je celá věnována vyvlastňovacímu řízení samotnému, jeho zahájení, průběhu a rozhodnutí. Nezbytnou částí této kapitoly jsou účastníci vyvlastňovacího řízení. Třetí a čtvrtá kapitola je spojena se znaleckou činností a znaleckým posudkem. Ve třetí kapitole jsem vymezila pojem znalecká činnost. V podkapitole týkající se znalce jsou uvedeny podmínky pro jeho jmenování, dále odpovědnost a podjatost znalce. Znaleckým posudkem se zabývám ve čtvrté kapitole, kde uvádím náležitosti, jež znalecký posudek musí mít, a také jeho strukturu – část nález a část posudek. Předposlední kapitola se zabývá dopravní infrastrukturou, jež je v mém případě nezbytnou částí vyvlastnění. Důvodem, proč tomu tak je, je fakt, že její výstavba má za důsledek vyvlastnění – ovšem v případě, že se strany (vyvlastňovaný a vyvlastnitel) nedohodnou. Závěr teoretické části patří již samotnému oceňování nemovitých věcí. Definuji zde pojem oceňování, dále cenu zjištěnou a cenu obvyklou, které jsou nezbytné pro ocenění nemovitých věcí ve vyvlastňovacím řízení. Nezbytné je také znát způsoby ocenění, a kdy je možné daný způsob použít.

Praktickou částí této práce je znalecký posudek pro vyvlastňovací řízení, který jsem vytvořila na modelovou, nikoliv reálnou, situaci. Cílem tohoto posudku je stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé nemovitých věcí a náhrady na stěhování. Nemovitými věcmi v tomto

případě jsou rodinný dům, jež je součástí pozemku, venkovní úpravy a trvalé porosty. Uvedené nemovité věci spadají pod Katastrální pracoviště Ostrava, katastrální území Poruba.

Nedílnou součástí posudku jsou databáze pro jednotlivé nemovité věci sestavené pomocí informací realitních serverů, na základě kterých jsem provedla přímé porovnání s nemovitými věcmi oceňovanými a stanovila tak odborným odhadem cenu obvyklou.

Stanovení ceny zjištěné vychází z vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a některých jejích příloh. Při ocenění stavebního pozemku vycházím z cenové mapy stavebních pozemků v Ostravě.

Náhrada na stěhování je stanovena na základě informací a nabídek stěhovacích firem, nacházejících se v Ostravě. Při výběru zohledňuji vzdálenost od místa vyvlastňované nemovité věci a rozsah stěhovaných věcí.

1 POJMY SPOJENÉ S VYVLASTNĚNÍM

1.1 VYVLASTNĚNÍ

Pojem vyvlastnění je definován v zákoně č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), kde je:

„vyvlastněním odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.“¹

„Zákon o vyvlastnění je předpisem, který upravuje postup ve vyvlastňovacím řízení. Pokud však zvláštní předpis upravuje postup při vyvlastňovacím řízení odchylně, pak má přednost úprava tohoto jiného předpisu jako úprava zvláštní. Jde např. o zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, který zná úpravu tzv. zkráceného vyvlastňovacího řízení.“²

1.1.1 Podmínky vyvlastnění

K vyvlastnění může dojít pouze, pokud je to stanoveno zvláštním zákonem, a zároveň veřejný zájem nesmí klesnout pod dosavadní práva vyvlastňovaného. Dále musí být splněny zákonem stanovené podmínky pro vyvlastnění.³

Následující schéma zobrazuje možnosti a podmínky vyvlastnění.

¹ § 2 písm. a zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

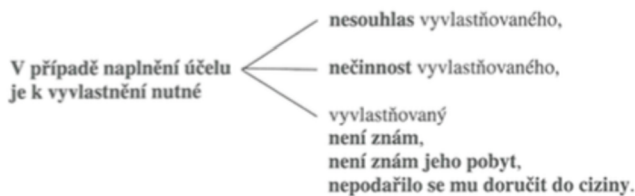
² JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání : s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury*. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, s. 17. ISBN 978-80-7201-793-5.

³ § 5 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Možnost vyvlastnění:

1. ve veřejném zájmu – musím jej vyčíst ze zvláštního zákona,
 2. na základě zákona – účel musí být uveden ve zvláštním zákoně a v případě vyvlastnění musí být důsledně dodržena zákonná úprava,
 3. za náhradu – ten, komu právo omezují či odnímám, má právo na náhradu újmy,
-
4. není-li možné dosáhnout účelu jinak – dohoda, § 151o OZ apod.

Vždy musí být splněny všechny 4 podmínky.



Obr. č. 1 – Schéma možností a podmínek vyvlastnění⁴

Samotnému vyvlastnění předchází snaha stran dohodnout se. Vyvlastnění by tedy nemělo být první variantou, nýbrž až posledním řešením.

Vyvlastnění nesmí překročit nezbytně nutný rozsah. Rozšíření vyvlastnění je možné v případě, pokud pozemek, stavba nebo jejich část nelze užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí. O rozšíření vyvlastnění musí vyvlastňovaný požádat. Vyvlastnitel má 90 dní na to, aby uzavřel, kterou by získal práva k pozemku nebo stavbě, které jsou předmětem k účelu vyvlastnění.⁵

Návrh smlouvy kromě obecných náležitostí obsahuje i přílohy, kterými jsou:

- „znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě, a
- informaci o účelu vyvlastnění, tedy o konkrétním záměru, který nelze uskutečnit bez získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě od vyvlastňovaného, s

⁴ JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání : s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury*. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, s. 59. ISBN 978-80-7201-793-5.

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

upozorněním, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat tato práva vyvlastněním. ⁶

Jestliže se jedná jen o část pozemku, musí být součástí smlouvy i geometrický plán dané části pozemku.

„Smlouva o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě podle odstavce 1 musí založit právo vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od uzavření smlouvy. ⁷

Existují i případy, kdy není nutné splnění podmínek, které jsou uvedeny v odstavci 1:

- *„není-li vyvlastňovaný znám, není-li znám jeho pobyt, nebo nepodařilo-li se mu doručit na známou adresu, nebo*
- *je-li vyvlastňovaný omezen ve smluvní volnosti právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného orgánu veřejné moci, kterým mu bylo zakázáno převést vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě na někoho jiného.* ⁸

Jedná-li se o spoluvlastnictví mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným, může k vyvlastnění dojít pouze za předpokladu, že se vyvlastnění nemůže dosáhnout zrušením daného spoluvlastnictví.

1.1.2 Práva třetích osob

„Vyvlastněním spočívajícím v odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zanikají všechna práva třetích osob k vyvlastněnému pozemku nebo stavbě, není-li dále stanoveno jinak. ⁹

„Právo nájmu bytu, nebytového prostoru, stavby nebo pozemku vyvlastněním nezaniká. ¹⁰ Dále vyvlastněním nezanikají věcná břemena - požadavek veřejného zájmu, aby nedošlo k přerušení zatížení pozemku nebo stavby daným věcným břemenem.

„Po vyvlastnění může pronajímatel vypovědět nájem bytu, nebytového prostoru, stavby nebo pozemku kromě důvodů uvedených ve zvláštním právním předpise též tehdy,

⁶ § 5 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

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

⁸ § 5 odst. 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

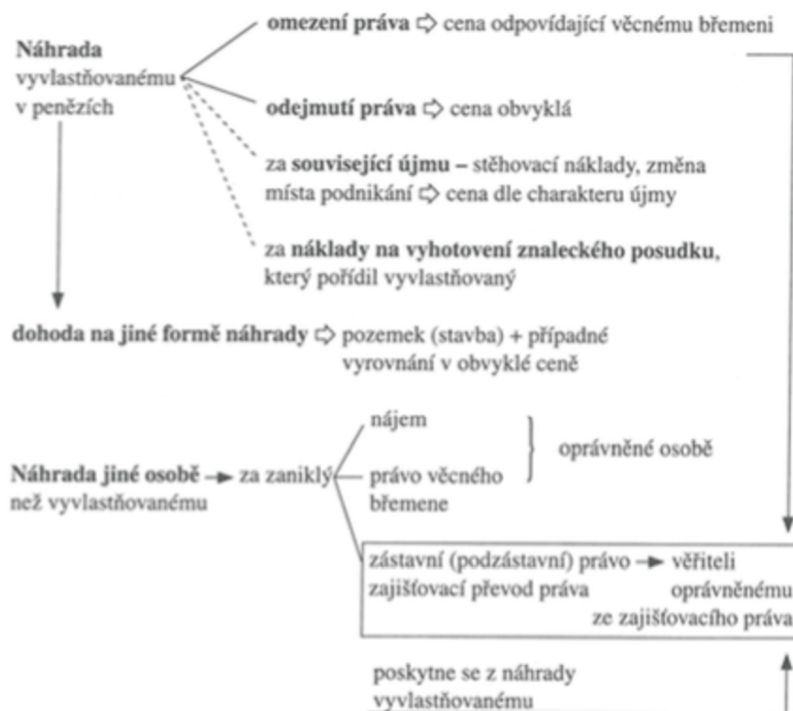
⁹ § 6 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

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

jestliže jejich dalšímu užívání brání účel vyvlastnění. Právo nájemce na bytovou náhradu podle zvláštního právního předpisu není dotčeno. ¹¹

1.1.3 Náhrady ve vyvlastňovacím řízení

V rámci vyvlastňovacího řízení má nárok na náhradu z několika hledisek. Následující schéma ukazuje, v jaké výši a při jaké situaci.



Obr. č. 2 – Schéma náhrady ve vyvlastňovacím řízení¹²

Vyvlastněný má právo na náhradu, a to:

- „ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo
- ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemeni, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemeni. ¹³

¹¹ § 7 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

¹² JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání : s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury*. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, s. 59. ISBN 978-80-7201-793-5.

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

Vyvlastňovaný má kromě náhrad výše uvedených také nárok na náhradu nákladů spojených se stěhováním, u podnikatelů je to i náhrada nákladů souvisejících se stěhováním - změnou sídla.¹⁴

Výše náhrady nákladů musí být v odpovídající výši, ne nižší ani vyšší než skutečná majetková újma spojená s vyvlastněním.

„Stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.“¹⁵

Pro stanovení náhrady je vždy rozhodující skutečný stav daného pozemku nebo stavby a účel užití, podle kterého se určí jejich cena. Datem, ke kterému se stanovení náhrady provádí, je den podání žádosti.

„Místo náhrady uvedené v § 10 odst. 1 písm. a) se vyvlastňovanému poskytne jiný pozemek nebo stavba, dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem; právo na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby není dotčeno.“¹⁶

Plátcem náhrady je vyvlastnitel, který vyvlastněnému zaplatí v plné výši pouze jednou - náhradu nelze splácet. Náhrada je poskytnuta v penězích, a v předem stanovené lhůtě, která je uvedena v rozhodnutí o vyvlastnění.¹⁷

Vyvlastnitel může ve stanovené lhůtě dát náhradu do úschovy u soudu, a to pokud se nezná bydliště a pobyt oprávněné osoby.¹⁸

„Zemřela-li oprávněná osoba a není-li možné náhradu v průběhu dědického řízení vyplatit správci dědictví a ani dědicům, složí ji vyvlastnitel ve stanovené lhůtě u soudu příslušného k projednání dědictví nebo u soudního komisaře pověřeného provést úkony v řízení o dědictví po zemřelé oprávněné osobě.“¹⁹

„Vážnou-li na pozemku nebo stavbě věcná práva, která vyvlastněním zanikají, a mají-li být z náhrady pro vyvlastňovaného uhrazeny zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli

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

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

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

¹⁷ § 13 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

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

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

nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva dosud nesplacené pohledávky, vyvlastňovací úřad rozhodne o náhradě pro vyvlastňovaného a určí, jakou část z této náhrady vyvlastnitel poskytne uvedeným osobám na základě předložené dohody o rozdělení náhrady s úředně ověřenými podpisy smluvních stran, jinak uloží vyvlastniteli složit náhradu do úschovy soudu, v jehož obvodu je pozemek nebo stavba. ²⁰

1.2 POZEMEK

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) definuje, že je: „*pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhu pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“²¹

Zákon č. 151/1997 Sb., (v platném znění) o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) pro účely ocenění dělí pozemky na:

- „*stavební pozemky,*
- *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý lesní porost,*
- *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- *jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).*“²²

„*Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na*

a) nezastavěné pozemky,

- 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je*

²⁰ § 14 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

²¹ § 2 písm. a zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

²² § 9 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*

4. *Evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*

b) *zastavěné pozemky,*

1. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*

2. *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*

c) *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.* ²³

„Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu..“ ²⁴

1.3 STAVBA

Dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon):
„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.“ ²⁵

²³ § 9 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

²⁴ § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

²⁵ § 2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) rozděluje stavby na:

- „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. jednotky,
 3. venkovní úpravy,
- stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy územní, studny a další stavby speciálního charakteru,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby. ²⁶

1.4 VLASTNICKÉ PRÁVO

Vlastnické právo je zakotveno již v Listině základních práv a svobod, kde článek 11 vymezuje:

„(1) Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.

(3) Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

(4) Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. ²⁷

Další právní úpravou zabývající se vlastnictvím je zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Dle něj lze vlastnictví definovat jako souhrn veškerého majetku, jež někomu patří. Přičemž se nejedná jen o věci hmotné, ale i ty nehmotné.

Přičemž se svým vlastnictvím může nakládat jakkoliv, avšak ne v rozporu s právním řádem. Dále je zakázáno, aby vlastník činil takové úkony, jež by poškozovaly nebo obtěžovaly druhé osoby.²⁸

²⁶ § 3 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

²⁷ čl. 11 odst. 1, 3, 4 ústavního zákona č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů.

1.4.1 Omezení vlastnického práva

I přesto, že vlastník se svým vlastnictvím v rámci zákona může jakkoliv nakládat, existují určitá omezení vlastnického práva.

„a) pojmová omezení, které vyplývá z Listiny základních práv a svobod

b) vyvlastnění – je zcela specifickou a výjimečnou úpravou. Vyvlastněním dojde k odnětí vlastnického práva buď úplně, nebo zčásti. Vyvlastnění je upraveno také v Listině základních práv a svobod (čl. 11, odst. 4) a v občanském zákoníku v §128, odst. 2.

c) použití věci bez souhlasu vlastníka – je omezení vlastnického práva, které je opět vymezeno občanským zákoníkem v §128, odst. 1 tak, že vlastník je omezen na svých právech např. ve stavu nouze (živelní pohroma), při naléhavém veřejném zájmu (při zásadním porušení veřejného pořádku) a to vše po dobu jen nezbytně nutnou, v nezbytné míře, za finanční náhradu a pokud nelze stanoveného účelu dosáhnout jinou cestou.

d) „ustálení“ sousedských vztahů – jde o normu, která ustanovuje zákaz obtěžování dalších osob nad přiměřenou míru místním poměrům popř. zákazu ohrožení výkonu práv dalších osob. Pro příklad se může jednat o případné ohrožení susedovy stavby nebo jeho pozemku (například sesuvem půdy vlivem zásadních stavebních prací apod.). Neméně důležité je obtěžování suseda imisemi – popílkem, prachem, hlukem, kouřem, odpady, plyny, světlem nebo stínem atd. Patří zde i klasické susedské spory týkající se větvi na cizím pozemku, kdy vlastník pozemku je oprávněn k odstranění přesahu cizích stromů, pokud tento zásah provede v období vegetačního klidu rostlin – tyto situace jsou uvedeny v občanském zákoníku.

e) V občanském zákoníku, §127, odst. 2 a 3 je nastíněna situace, která řeší problémy týkající se oplocení určitých částí pozemků. Zákon uvádí, že soud může po prostudování stanoviska stavebního úřadu nařídít oplocení pozemku. ²⁹

V důsledku novely stavebního zákona došlo v roce 2013 ke změnám týkajících se omezení vlastnického a předkupního práva.

Následující tabulka zobrazuje, kdy je možné vyvlastnění, omezení věcného břemene a uplatnění předkupního práva.

²⁸ § 1011, 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

²⁹ *Druhy omezení* [online]. 2011, [cit. 2016-04-03]. Dostupné z: < <http://www.vlastnickaprava.cz/druhy-omezeni-vlastnickeho-prava/> >.

Tab. č. 1 – Možnosti omezení vlastnického práva³⁰

druh staveb a opatření, účel		LZE UPLATNIT		
		zásah do vlastnického práva		předkupní právo
		odejmutí (vyvlastnění)	omezení (věcné břemeno)	
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	dopravní infrastruktura	X		X
	technická infrastruktura - plochy (areály)	X		X
	technická infrastruktura - liniové stavby		X	
	občanské vybavení			X
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	ochrana před povodněmi a jinými přír. katastrofami	X		
	zvyšování retenčních schopností území	X		
	založení prvků ÚSES	X		
	ochrana archeologického dědictví	X		
obrana a bezpečnost		X		
asanace (ozdravění) území		X		
veřejná poradenství				X
nezbytné přístupy k pozemkům a stavbám		X	X	

1.4.2 Ochrana vlastnického práva

Ochranu vlastnického práva upravují § 1040 – 1042 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

„(1) Kdo věc neprávem zadržuje, může být vlastníkem žalován, aby ji vydal.

(2) Žalovat o vydání věci nemůže ten, kdo věc svým jménem nabyvateli zcizil, aniž byl jejím vlastníkem, a teprve poté k ní vlastnické právo nabyt; nabytím vlastnického práva zcizitelem se nabyvatel stává vlastníkem věci.“³¹

Osoba, jež vyžaduje vydání věci, musí uvést popis dané věci, a to tak, aby byly jasně definované znaky, kterými se daná věc odlišuje od jiných věcí stejného druhu.

³⁰ *Veřejně prospěšné stavby, vyvlastnění, předkupní právo* [online]. 2014, [cit. 2016-04-03]. Dostupné z: <<http://www.upkindl.cz/cze/prakticke-informace/verejne-prospesne-stavby-vyvlastneni-predkupni-pravo.html>>.

³¹ § 1040 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

U nerozeznatelných věcí, kterými jsou např. peníze nebo cenné papíry na doručitele smíšené s jinými věcmi stejného druhu, je domáhání možné jen v případě, pokud je jasné, kdo je vlastníkem dané věci.³²

„Vlastník se může domáhat ochrany proti každému, kdo neprávem do jeho vlastnického práva zasahuje nebo je ruší jinak než tím, že mu věc zadržuje.“³³

³² § 1041 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

³³ § 1042 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

2 VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ

2.1 ÚČASTNÍCI VYVLASTŇOVACÍHO ŘÍZENÍ

Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou vyvlastnitel, vyvlastňovaný a vyvlastňovací úřad.

2.1.1 Vyvlastňovaný

Vyvlastňovaný je osoba, která je majitelem dané vyvlastňované nemovité věci, kterou je pozemek nebo stavba, nebo osoba, která má k dané nemovité věci právo, jež odpovídá 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.“*³⁴

2.1.2 Vyvlastnitel

Vyvlastnitel je osoba, která požaduje vyvlastnění dané nemovité věci (tou je pozemek nebo stavba) v jeho prospěch. Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) uvádí, že je: *„vyvlastnitelem ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízené věcné břemeno nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu.“*³⁵

2.1.3 Vyvlastňovací úřad

Vyvlastňovací úřad je orgán, který je oprávněný k vedení vyvlastňovacího řízení, tudíž je také účastníkem vyvlastňovacího řízení.

Tímto orgánem může být:

- *„obecní úřad obce s rozšířenou působností,*
- *Magistrát hlavního města Prahy,*
- *magistrát územně členěného statutárního města.“*³⁶

Vyvlastňovací úřady dle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického

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

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

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

práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) jsou povinni vykonávat působnost jako přenesenou.

2.1.4 Další účastníci vyvlastňovacího řízení

Dalšími účastníky vyvlastňovacího řízení jsou zástavní a podzástavní věřitel. Dále účastníci, u kterých se neví, kde se zdržují, případně nebyli zastíženi na známé adrese.

„Jsou-li pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká, předmětem neskončeného dědického řízení, nebo zemřel-li některý z účastníků vyvlastňovacího řízení, jsou účastníky vyvlastňovacího řízení správce dědictví nebo, nepatří-li dotčený majetek do správy dědictví, dědici zůstavitele, popřípadě stát, má-li mu dědictví připadnout podle zvláštního právního předpisu.“³⁷

2.2 ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ

Zahájit vyvlastňovací řízení je možné pouze jedním způsobem, a to žádostí vyvlastnítele. Aby mohla být žádost přijata, musí obsahovat údaje dané zvláštním právním předpisem, především:

- *„označení pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, a práv třetích osob na nich váznoucích,*
- *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.“³⁸*

K žádosti přikládá vyvlastnitel následující přílohy:

- katastrální mapa, kde jsou vyznačeny pozemky a stavby, kterých se vyvlastnění týká. V případě, že v katastrální mapě nejsou uvedeny právní vztahy k danému pozemku nebo stavbě, přiloží se situace z jiných mapových podkladů. Pokud se jedná o vyvlastnění jen určité části pozemku, musí být součástí geometrický plán, ten se přikládá ve trojím vyhotovení,
- územní rozhodnutí, není povinné, pokud je stavební úřad zároveň vyvlastňovacím úřadem, a dále pokud to není požadováno zvláštním právním předpisem,³⁹

³⁷ § 17 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

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

- „listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění uvedené v § 5, včetně prohlášení o tom, že ve stanovené lhůtě se vyvlastniteli nepodařilo získat dohodou potřebná práva k pozemku nebo ke stavbě,
- znalecký posudek, byl-li opatřen podle § 20 odst. 1 věty první, který v případě stanovení náhrady podle § 10 odst. 1 písm. a) obsahuje obvyklou cenu i cenu zjištěnou podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti; § 10 odst. 5 platí obdobně,
- znalecký posudek, byl-li opatřen podle § 20 odst. 1 věty první, který v případě stanovení náhrady podle § 12 obsahuje výši náhrady pro oprávněného ze zaniklého věcného břemene podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti,
- dohodu vyvlastňovaného o rozdělení náhrady s těmi, kterým na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě vážnou věcná práva zanikající vyvlastněním, pokud byla uzavřena před podáním žádosti, a vyvlastnitel má tuto dohodu k dispozici.“⁴⁰

2.3 POSTUP V ŘÍZENÍ

Účastníci vyvlastňovacího řízení jsou o zahájení řízení informováni písemně do vlastních rukou. O zahájení vyvlastňovacího řízení informuje příslušný vyvlastňovací úřad, který má povinnost informovat o zahájení řízení také příslušný katastrální úřad.

Ve chvíli, kdy se vyvlastňovaný dozví, že je zahájeno vyvlastňovací řízení, nesmí jakkoliv nakládat s daným pozemkem nebo stavbou, tzn. nesmí jej pronajímat, převádět, případně jinak zatěžovat. V případě porušení této podmínky vyvlastňovaným, právní úkony jsou neplatné. Jedinou výjimkou jsou smlouvy, které mezi sebou uzavřou vyvlastňovaný a vyvlastnitel. Při procesu vyvlastnění nelze uplatnit předkupní práva, a to ani smluvní ani zákonná.⁴¹

2.4 ZNALECKÝ POSUDEK

Aby mohlo dojít se stanovení náhrady za vyvlastnění, musí být zpracován znalecký posudek. Ten lze zpracovat na žádost vyvlastňovaného nebo vyvlastnitel, přičemž s tím vyvlastňovaný musí souhlasit. Dalším, kdo může zadat zpracování znaleckého posudku, je

³⁹ § 18 odst. 3 písm. a) b) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁴⁰ § 18 odst. 3 písm. c) d) e) f) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

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

vyvlastňovací úřad, a to v případě, že o vyhotovení posudku nezažádal vyvlastněný ani vyvlastnitel.

Znalec, který je vyvlastňovacím úřadem ustanoven, má povinnost provést prohlídku vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, která je nutná pro zpracování každého znaleckého posudku. Tu mu vyvlastňovaný nebo uživatel daného pozemku nebo stavby musí umožnit. Znalec vyvlastňovaného nebo uživatele o prohlídce informuje předem, a to minimálně 3 týdny.

V případě, že vyvlastňovaný nebo uživatel pozemku nebo stavby znalci prohlídku neumožní, znalec zpracuje posudek na základě dat a údajů, které získá z dostupných podkladů, případně se učiní úsudek na základě obvyklých zvyklostí a svých zkušeností, ovšem tímto vyvlastňovanému zaniká nárok ke vznesení námitek.

Plátcem náhrad za zpracování posudku je vyvlastnitel.⁴²

2.5 PŘERUŠENÍ A ZASTAVENÍ VYVLASTŇOVACÍHO ŘÍZENÍ

K přerušení vyvlastňovacího řízení může dojít v případě, že daný pozemek nebo stavba je předmětem jiného vyvlastňovacího řízení, přičemž řízení přeruší vyvlastňovací úřad. Zastavit vyvlastňovací řízení může taktéž vyvlastňovací úřad, a to z důvodu, že se strany dohodly na získání práv k danému pozemku nebo stavbě, které jsou potřebné k vyvlastnění. Dalším případem, kdy dojde k zastavení řízení je fakt, že o stejném pozemku nebo stavbě již bylo pravomocně rozhodnuto. Odvolání proti zastavení vyvlastňovacího řízení není možné podat.

V případě, že se vyvlastnitel rozhodne žádost stáhnout (tím pádem dojde k zastavení řízení), má vůči vyvlastňovanému povinnost uhradit vzniklou škodu i další újmu, která souvisela s podáním žádosti.⁴³

2.6 ROZHODNUTÍ VYVLASTŇOVACÍHO ŘÍZENÍ

Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu závisí v podstatě na tom, zda byly či nebyly splněny podmínky pro vyvlastnění. Pokud se prokáže, že podmínky dodrženy nebyly, dojde k zamítnutí žádosti vyvlastnítele.⁴⁴

⁴² § 20 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

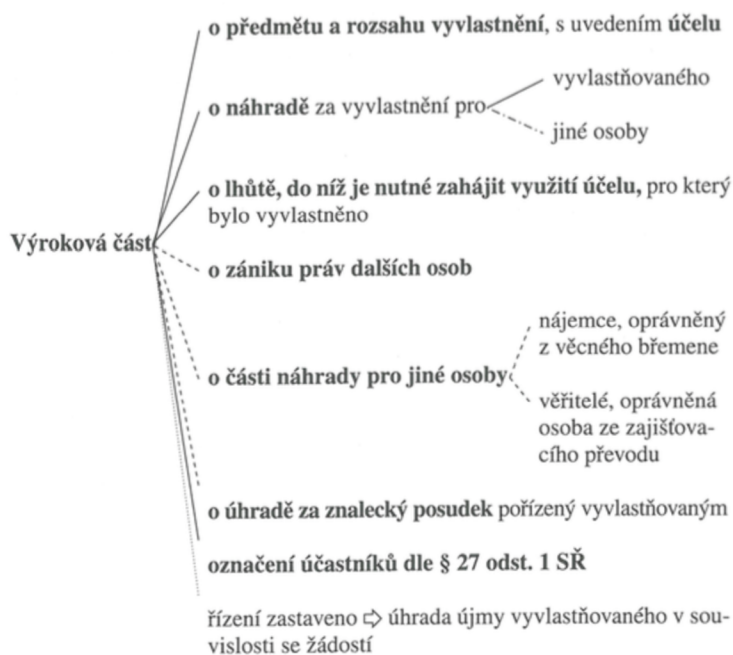
⁴³ § 23 odst. 24 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁴⁴ § 24 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

„Dospěje-li vyvlastňovací úřad k závěru, že podmínky pro vyvlastnění jsou splněny, rozhodne samostatnými výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a o náhradě za vyvlastnění.“⁴⁵

„Rozhodnutí obsahuje několik výroků a je nutné uvést vždy aplikovaný paragraf (tedy ustanovení podle něhož je rozhodováno).“⁴⁶

Následující schéma zobrazuje, čím se zabývá výroková část.



Obr. č. 3 – Schéma výrokové části⁴⁷

Výroky vztahující se k vyvlastnění

- „rozhodne o:
 1. „zrušení nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nebo
 2. omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezí jeho obsah, anebo
 3. odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo ke stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele,

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

⁴⁶ JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání : s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury*. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, s. 60. ISBN 978-80-7201-793-5.

⁴⁷ JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání : s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury*. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, s. 60. ISBN 978-80-7201-793-5.

- rozhodne, vyžaduje-li to veřejný zájem, která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněným nezaniknou,
- určí, v jaké lhůtě je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění; lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí. ⁴⁸

Výroky směřující k náhradě, vyvlastňovací úřad:

- „stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného, jakož i pro 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 podle § 11, určí, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne též o vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby podle oceňovacího předpisu účinného v době vyvlastnění, 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 oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva na úhradu splatných zajištěných pohledávek, pokud byla předložena dohoda, jinak uloží vyvlastniteli, aby náhradu za vyvlastnění složil do úschovy u příslušného soudu,
- uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu lhůtu, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí. ⁴⁹

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

⁴⁹ § 23 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

3 ZNALECKÁ ČINNOST

3.1 ZNALECKÁ ČINNOST

Základní právní úpravou, jež v České republice upravuje znaleckou činnost je zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, v platném znění. K tomuto zákonu se váže vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb.⁵⁰ v platném znění.

„Znaleckou činností ve smyslu zákona se rozumí znalecká činnost před státními orgány a orgány, na které přešly úkoly státních orgánů, jakož i znalecká činnost prováděná v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací. Při znaleckém posuzování v řízení před státními orgány tedy znalec nemusí zkoumat, zda se jedná o právní úkon; jednoznačně se o znaleckou činnost jedná. Naproti tomu bude-li požádán o vypracování znaleckého posudku organizací nebo občanem, musí se jednat o posuzování v souvislosti s právním úkonem. Právní úkon přitom může být zamýšlený, na základě závěrů posudku se pak může nebo i nemusí uskutečnit.“⁵¹

„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.“⁵²

3.2 ZNALEC

Aby znalec byl oprávněn k vykonávání znalecké činnosti, musí splnit několik podmínek. Základní podmínkou, aby vůbec mohl být nazýván znalcem, je jeho jmenování do funkce.

Jmenování znalců je v kompetenci ministra spravedlnosti, avšak ten může pověřit předsedu příslušného krajského soudu – záleží na tom, kde má znalec trvalé bydliště. V případě hlavního města Prahy by předsedou pro jmenování byl předseda Městského soudu.⁵³

⁵⁰ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 20. ISBN 978-80-7204-704-8.

⁵¹ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 21. ISBN 978-80-7204-704-8.

⁵² BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 21. ISBN 978-80-7204-704-8.

⁵³ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 21. ISBN 978-80-7204-704-8.

„Ministr jmenuje pracovníky ústředních orgánů, vysokých škol, vědeckých a výzkumných ústavů, ty, kteří jsou označeni ústředními orgány a znalce, u nichž si jmenování vyhradil. Předsedové krajských soudů jsou pak pověřeni v ostatních případech.“ To, zda znalce jmenuje do funkce ministr spravedlnosti nebo předseda krajského, případně Městského, soudu, pro výkon povolání nehraje roli. Znalec je v obou případech oprávněn vykonávat znaleckou činnost.⁵⁴

Před samotným jmenováním je nutností splnění zákonem daných podmínek:

- a) „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 státním příslušníkem jiného než členského státu Evropské unie, kterému bylo vydáno povolení k trvalému pobytu na území České republiky,
- b) je způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu,
- c) je bezúhonný,
- d) nebyl v posledních 3 letech vyškrtnut ze seznamu znalců a tlumočnicků pro porušení povinností podle tohoto zákona,
- e) 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,
- f) má takové osobní vlastnosti, které dávají předpoklad pro to, že znaleckou (tlumočnickou) činnost může řádně vykonávat,
- g) se jmenováním souhlasí.“⁵⁵

Pokud dojde ke splnění všech stanovených podmínek, nastává samotné jmenování, kdy znalec musí složit znalecký slib, a převzít jmenovací listinu.

„Znalecký slib se skládá do rukou toho, kdo znalce jmenuje. Jeho obsah je natolik závažný, že je na místě jej citovat:

Slibuji, že při své znalecké činnosti budu přesně dodržovat právní předpisy, že znaleckou 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 činnosti dozvěděl.“⁵⁶

⁵⁴ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 21. ISBN 978-80-7204-704-8.

⁵⁵ § 4 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

⁵⁶ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 22. ISBN 978-80-7204-704-8.

„Složení slibu potvrdí znalec svým podpisem v knize slibů znalců. Po složení slibu obdrží znalec listinu o jmenování, která obsahuje:

- jméno a příjmení znalce a jeho bydliště,
- základní obory příp. odvětví a specializace, v nichž je oprávněn znaleckou činnost vykonávat,
- datum složení slibu a pořadové číslo, pod nímž je složení slibu vyznačeno v knize slibů,
- podpis předsedy krajského soudu nebo ministerstva spravedlnosti, který znalce jmenoval.⁵⁷

3.2.1 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 vyškrcnutí ze seznamu znalců. Znalec za svoji činnost odpovídá též trestněprávně.⁵⁸

3.2.2 Podjatost znalce

„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. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhoduje vyvlastňovací úřad, který jej pro podání posudku ustanovil podle § 14 správního řádu.⁵⁹

„Nejde-li o podjatost ani o osobu, která může odepřít podání posudku ani jí nemůže být podání posudku nařízeno, je znalec povinen podat posudek, jestliže byl ustanoven znalcem v řízení před vyvlastňovacím úřadem. Odmítne-li znalec provést úkon, sdělí to vyvlastňovací úřad krajskému soudu, v jehož seznamu je znalec zapsán.⁶⁰

⁵⁷ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalství*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 22. ISBN 978-80-7204-704-8.

⁵⁸ AMBRUSOVÁ, Eva a Eva ŠROMOVÁ. *Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2009. Právo (ANAG). s. 100. ISBN 978-80-7263-554-2.

⁵⁹ AMBRUSOVÁ, Eva a Eva ŠROMOVÁ. *Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2009. Právo (ANAG). s. 99. ISBN 978-80-7263-554-2.

⁶⁰ AMBRUSOVÁ, Eva a Eva ŠROMOVÁ. *Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2009. Právo (ANAG). s. 100. ISBN 978-80-7263-554-2.

4 ZNALECKÝ POSUDEK

4.1 NÁLEŽITOSTI ZNALECKÉHO POSUDKU

„(1) Příslušný orgán, který v řízení ustanovil znalce, vymezi ve svém opatření jeho úkol, podle okolností případu též formou otázek tak, aby se znalec zabýval jen takovými skutečnostmi, k jejichž posouzení je třeba jeho odborných znalostí.

(2) 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).

(3) Písemný znalecký posudek musí být sešit, jednotlivé strany očíslovány, sešivací šňůra připevněna k poslední straně posudku a přetištěna znaleckou pečeti.

(4) 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.

(5) Znalec je povinen písemný posudek na požádání státního orgánu osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit.

(6) Při ústním posudku podaném do protokolu uvedou se též údaje, které jsou předmětem znalecké doložky.⁶¹

4.1.1 Nález

Kapitola nález znaleckého posudku obsahuje veškeré údaje, které znalec potřeboval a použil k posouzení. Zároveň by měla být dodržena určitá posloupnost, a informace:

- a) „Z titulního listu znaleckého posudku musí být jasné:
- že se jedná o znalecký posudek, jaké je číslo tohoto posudku u znalce. Pokud je znalci uloženo přezkoumat posudek jiného znalce, upozorní na tuto skutečnost již názvem „Revizní znalecký posudek č. X-Y/Z“;
 - kdo posudek vypracoval, že je znalcem, a jeho adresa;
 - kdo a kdy posudek vyžádal (pod jakým číslem), a za jakým účelem je posudek vyžadován. Jedná-li se o posudek věci nebo děje k určitému datu, je vhodné uvést i toto datum (např. ocenění ke dni úmrtí);

⁶¹ § 13 odst. 2 – 5 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, v platném znění.

- *případné zvláštní požadavky objednatele,*
 - *kolik má posudek listů včetně příloh a v kolika vyhotoveních se předává;*
 - *datum vypracování posudku..* ⁶²
- b) *„Ve vlastním nálezu je třeba uvést všechny skutečnosti, jež jsou důležité pro posuzování. Je třeba uvést všechny, ovšem přitom ekonomicky, aby nebyly zbytečně opisovány celé části spisu.“* ⁶³
- c) V nálezu se dále uvádí údaje, které v konečném důsledku mohou být v rozporu se závěrem znaleckého posudku. Přičemž pokud by se jednalo o posudek technicky nepřijatelný, musí to být patřičně odůvodněno.
- d) Aby nálezu, ale i posudku, rozuměl i laik, je potřeba, aby byl srozumitelně uspořádaný, a vhodně formulován. ⁶⁴

4.1.2 Posudek

V této části znaleckého posudku je v jeho úvodu vysvětleno, co je úkolem znalce. Jak postupoval při řešení, jaké zvolil metody, postupy. Dále se podrobněji zabývá problémy, na které narazil, a jež má vyřešit.

I v této části znaleckého posudku platí, že by měla být napsána srozumitelně, jednotlivé pasáže by na sebe měly navazovat. Pokud znalec v posudku používá odborné výrazy, je zapotřebí vysvětlit jejich význam. ⁶⁵

„Ve složitějších případech, kdy posudková část je značně obsáhlá, je na místě všechny důležité dílčí závěry nakonec shrnout a zkoumaný děj přehledně popsat. Závěr je na místě vypracovat i tehdy, když znalec během práce na posudku zjistil technické ev. technicko právní skutečnosti, které by mohly být důležité pro následné rozhodování, na něž však v rozsahu zadaných otázek není tázán. V případě řešení v alternativách je také třeba, aby u každého výsledku bylo zřejmé, ke které alternativě výsledek patří.“ ⁶⁶

⁶² BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 96. ISBN 978-80-7204-704-8.

⁶³ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 96. ISBN 978-80-7204-704-8.

⁶⁴ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 96. ISBN 978-80-7204-704-8.

⁶⁵ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 101 - 102. ISBN 978-80-7204-704-8.β

⁶⁶ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 102. ISBN 978-80-7204-704-8.

Další částí, jež nelze v posudku opomenout, jsou otázky a k nim příslušné odpovědi. Ty musí být věcné a zodpovězeny v plném rozsahu. Pokud by nastal případ, kdy na otázku nelze takto odpovědět, je nutné, aby znalec zdůvodnil své rozhodnutí.⁶⁷

„V případech, kdy ze znaleckého zkoumání vyplývá, že pro odstranění možnosti opakování nějakého negativního děje je třeba provést určitá opatření, je na místě, aby znalec zpracoval (v jednoduché formě) i návrh na opatření. Rozpracování a příp. realizace návrhu je potom věcí zadavatele posudku (také s ohledem na mlčenlivost znalce).“⁶⁸

V souladu se znaleckým posudkem je také jeho ekonomická stránka. Znalec by se měl zadané problematice věnovat pouze v rozsahu, jež má vést k dosažení požadovaného cíle. Sám znalec musí zvážit, do jakých detailů má v daném případě zajít, bez kterých informací se při řešení neobejde a které naopak nejsou až tak podstatné.

⁶⁷ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 102. ISBN 978-80-7204-704-8.

⁶⁸ BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010, s. 102. ISBN 978-80-7204-704-8.

5 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Problematikou dopravní infrastruktury se zabývá zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, v platném znění.

„Dopravní infrastrukturou se pro účely tohoto zákona rozumí stavby dopravní infrastruktury a stavby s nimi související (dále jen „dopravní infrastruktura“) umístované v plochách a koridorech vymezených v platné politice územního rozvoje nebo veřejně prospěšné stavby vymezené v územně plánovací dokumentaci.“⁶⁹

V zákoně č. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) je definována:

- *„dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení;*
- *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 živelními 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, produktovody;*
- *veřejně prospěšným opatřením 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.“⁷⁰*

„Pro odejmutí nebo omezení práv k pozemkům nebo stavbám potřebným pro uskutečnění dopravní, vodní a energetické infrastruktury platí zákon o vyvlastnění, pokud tento zákon nestanoví jinak.“⁷¹

„Pro splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění, spočívající v povinnosti nejprve učinit návrh na získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě dohodou, postačí doručení návrhu smlouvy na získání potřebných práv

- a) na adresu, kterou vlastník nemovitosti předem písemně sdělil,
nebo*

⁶⁹ § 1 odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

⁷⁰ § 2 odst. 1 písm. k bod 1. a 2., písm. m zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

⁷¹ § 3 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

b) *na adresu místa trvalého pobytu vlastníka nemovitosti nebo jeho adresu bydliště v cizině nebo na adresu evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o fyzickou osobu, nebo*

c) *na adresu sídla evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o právnickou osobu.* ⁷²

Lhůty se řídí zákonem o vyvlastnění.

„Návrh smlouvy o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě podle zákona upravujícího vyvlastnění musí v případě, že se jí získávají práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury, založit též právo osoby, která touto smlouvou převádí potřebná práva k pozemku nebo stavbě, na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 5 let od uzavření smlouvy. ⁷³

Výši kupní ceny a znaleckým posudkem se zabývá §3b zák. č. 416/ 2009 Sb:

„(1) Výši kupní ceny v kupní smlouvě, získávají-li se koupí potřebná práva podle § 3a, lze sjednat maximálně do výše

a) *ceny stanovené znaleckým posudkem zvýšené o 100 % v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku,*

b) *ceny stanovené znaleckým posudkem zvýšené o 15 % v případě stavebního pozemku nebo stavby.*

(2) Znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejich součástí a příslušenství. Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu účinného ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití k tomuto dni; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury.

(3) V případě, že se potřebná práva k pozemku nebo stavbě získávají směnnou smlouvou, použije se omezení výše sjednané ceny uvedené v odstavcích 1 a 2 obdobně. V případě, že se potřebná práva k pozemku nebo stavbě získávají smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu, použije se omezení výše sjednané ceny uvedené v odstavcích 1 a 2 přiměřeně.

⁷² § 3 odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

⁷³ § 3a zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

(4) Omezení uvedená v odstavcích 1 až 3 se na získávání potřebných práv podle § 3a použijí jen v případě, že jejich nabyvatelem je Česká republika nebo právnická osoba zřízená státem. “⁷⁴

„Pokud uskutečnění dopravní, vodní a energetické infrastruktury brání nájemní právo k pozemku nebo stavbě ve vlastnictví stavebníka, které by zaniklo vyvlastněním podle zákona o vyvlastnění, je stavebník oprávněn nájem pozemku nebo stavby vypovědět podle zvláštního zákona, bez ohledu na sjednanou dobu trvání nájmu, pokud se s nájemcem nedohodne jinak. Nájemci v takovém případě přísluší náhrada nákladů spojených s ukončením nájmu. “⁷⁵

⁷⁴ § 3b zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

⁷⁵ § 5 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

6 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Oceňování je upraveno zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Tento zákon definuje, jakou metodou mají být oceněny jednotlivé nemovité věci, věcná práva, a jiné majtkové hodnoty.

„Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom rozlišovat pojmy cena a hodnota.“⁷⁶

Aby znalec mohl provést ocenění, je nutné, aby si opatřil potřebné podklady. Jejichž seznam vloží do znaleckého posudku (jeho nálezkové části).

„Podkladem k ocenění nemovitostí jsou zejména:

- *výpis z katastru nemovitostí; neměl by být starší 3 měsíců,*
- *kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků, odpovídající skutečnosti (měla by být opět co nejnovější, obdobně jako u výpisu z KN),*
- *výpisy z pozemkové knihy, zejména pokud se týká starších staveb; dostupné jsou zpravidla na Pozemkovém úřadu,*
- *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),*
- *nájemní smlouvy a výměry nájemného k bytům, nebytovým prostorům, venkovním plochám, zahradám ap. v oceňované nemovitosti resp. areálu,*
- *pasporty nemovitostí,*
- *příznání k dani z nemovitých věcí,*
- *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, za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka (pomocníků) při měření,*

⁷⁶ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 47. ISBN 978-80-7204-630-0.

- *příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura (každá použitá hodnota s přesným uvedením pramene),*
- *v některých případech, zejména v soudních sporech i další obsah spisu, například výpovědi účastníků a svědků, fotografie dřívějšího stavu,*
- *databáze informací, například o dosahovaných cenách, o požadovaných cenách při nabídce v realitní inzerci, o dosahovaném nájemném prostor určitého typu v požadovaném místě a čase apod.,*
- *informace z DPZ – dálkového průzkumu Země – leteckého a družicového.*⁷⁷

6.1 CENA ZJIŠTĚNÁ

*„Cena zjištěná podle cenového předpisu; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. Zákon stanoví v § 2 odst. (3): Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“*⁷⁸ V současné době vyhláška č. 441/2013 byla 3 x novelizována.

6.2 CENA OBVYKLÁ

„V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je cena obvyklá definována ve druhé a dalších větách § 2 odst. 1:

(1) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

⁷⁷ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016, s. 71. ISBN 978-80-7204-930-1.

⁷⁸ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016, s. 54. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon sice dále pro nemovitosti stanoví jiné způsoby oceňování (nákladový, výnosový, porovnávací příp. jejich kombinace), přitom ovšem zákon i prováděcí oceňovací vyhláška (nyní č. 441/2012 Sb.) mají snahu co nejvíce se přiblížit ceně obvyklé. ⁷⁹

Cena obvyklá je zjišťována porovnávacím způsobem. Porovnávána je s koupěmi a prodeji, které již proběhly, a to v daném místě a čase. Přičemž je nutná dostupnost potřebných informací.⁸⁰

6.3 ZPŮSOBY OCENĚNÍ

Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen oceňovací vyhláška) rozlišuje tři způsoby ocenění nemovitých věcí:

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

6.3.1 Nákladový způsob

Dle prováděcí vyhlášky se nákladovým způsobem ocení za určitých podmínek:

- *„budova a hala,*
- *rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek,*
- *rekreační chata a zahrádkářská chata,*
- *garáž,*
- *vedlejší stavba,*
- *inženýrská a speciální pozemní stavba,*
- *venkovní úpravy,*
- *studna,*
- *hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení,*
- *oceňování jednotek,*
- *rybník, malá vodí nádrž a ostatní vodní dílo,*
- *jiné stavby,*
- *kulturní památka,*

⁷⁹ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016, s. 468. ISBN 978-80-7204-930-1.

⁸⁰ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016, s. 468. ISBN 978-80-7204-930-1.

- *rozestavěná stavba,*
- *stavba určená k odstranění,*
- *stavba, která není spojena se zemí pevným základem,*
- *stavba s víceúčelovým užitím,*
- *stavba z více konstrukčních systémů,*
- *opotřebení stavby* ⁸¹

6.3.2 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

„Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu vychází ze snahy co nejvíce přiblížit cenu zjištěnou reálným tržním podmínkám, neboť obvyklá cena zohledňuje jak náklady, které investor do nemovitosti vložil, tak i výnosy, které je nemovitost schopna vyprodukovat. ⁸²

Kombinace nákladového a výnosového do výsledku promítá i okolí dané nemovité věci – pozitivní i negativní vlivy, a další faktory, které ovlivňují cenu nebo výnos nemovité věci. Nejedná se tedy o zprůměrování cen vypočtených nákladovým a výnosovým způsobem. ⁸³

„Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění

- je celá stavba pronajatá,*
- je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,*
- není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.* ⁸⁴

6.3.3 Porovnávací způsob

Porovnávacím způsobem jsou oceňovány za určitých podmínek:

- *„dokončený rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek,*

⁸¹ HLAVA I vyhlášky č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

⁸² SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické, 2008, s. 92. ISBN 978-80-01-04032-4.

⁸³ SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické, 2008, s. 92. ISBN 978-80-01-04032-4.

⁸⁴ § 31 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

- *rekreační chata a zahrádkářská chata,*
- *garáž,*
- *jednotky..*⁸⁵

⁸⁵ HLAVA III vyhlášky č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

7 ZNALECKÝ POSUDEK

ZNALECKÝ POSUDEK Č. 04-06/2016

o stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení nemovitých věcí – rodinného domu č. p. 2228, pozemku p. č. 2912/19, obec Ostrava, okres Ostrava, zapsáno na LV č. 1299, katastrální území Poruba, vedeném na Katastrálním úřadu pro kraj Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

Objednatel posudku: Vyvlastňovací úřad

Vypracoval: Bc. Lucie Kožušníková

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé a ceny zjištěné nemovité věci dle platného cenového předpisu – dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., a podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Oceněno ke dni: 04. 05. 2016

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 59 stran, z toho 9 stran příloh a předává se ve dvou vyhotoveních.

V Brně dne 04. 05. 2016

OBSAH

1	ÚVOD	47
1.1	Znalecký úkol	47
2	NÁLEZ	50
2.1	Předmět ocenění	50
2.2	Doklady z katastru nemovitostí	50
2.2.1	<i>Výpis z katastru nemovitostí ze dne 28. dubna 2016</i>	50
2.3	Stavebně právní dokumentace	50
2.3.1	<i>Nákres</i>	50
2.4	Další podklady	50
2.4.1	<i>Porovnávací databáze nemovitostí</i>	50
2.4.2	<i>Cenová mapa pozemků</i>	50
2.4.3	<i>Výřez z platného Územního plánu</i>	51
2.4.4	<i>Předpisy (zákony a vyhlášky)</i>	51
2.4.5	<i>Literatura</i>	52
2.5	Situace a okolí nemovité věci	52
2.5.1	<i>Základní popis města</i>	52
2.5.2	<i>Základní popis městského obvodu</i>	52
2.5.3	<i>Umístění nemovité věci</i>	53
2.5.4	<i>Popis oceňované nemovité věci</i>	53
2.5.5	<i>Připojení na inženýrské sítě</i>	54
2.5.6	<i>Možnosti ohrožení</i>	54
2.6	Popis situace na trhu s nemovitými věcmi	54
2.7	Místní šetření 04. 05. 2016	54
2.8	Celkový popis nemovité věci	54
2.8.1	<i>Rodinný dům č. p. 2228</i>	55
2.8.2	<i>Popis jednotlivých podlaží</i>	55
2.8.3	<i>Stavebně technický stav objektu</i>	56
3	POSUDEK	57
3.1	Výchozí podklady a metodika řešení	57
3.1.1	<i>Určení ceny obvyklé nemovité věci</i>	57
3.2	Určení ceny zjištěné	59

3.2.1	<i>Výpočet výměr pro ocenění</i>	59
3.2.2	<i>Stanovení ceny zjištěné nemovité věci</i>	60
3.2.3	<i>Ocenění stavebního pozemku</i>	63
3.2.4	<i>Ocenění orné půdy</i>	64
3.2.5	<i>Ocenění venkovních úprav</i>	64
3.2.6	<i>Ocenění trvalých porostů</i>	67
3.3	Stanovení ceny obvyklé.....	68
3.3.1	<i>Databáze porovnávaných rodinných domů</i>	68
3.3.2	<i>Výpočet ocenění rodinného domu</i>	76
3.3.3	<i>Databáze porovnávaných stavebních pozemků</i>	77
3.3.4	<i>Výpočet ocenění stavebního pozemku</i>	85
3.3.5	<i>Databáze porovnávaných zemědělských pozemků – orná půda</i>	86
3.3.6	<i>Výpočet ocenění orné půdy</i>	94
3.3.7	<i>Ocenění venkovních úprav a trvalých porostů</i>	95
3.4	Stanovení náhrady na stěhování	96
4	ODPOVĚDI NA POLOŽENÉ OTÁZKY	97
4.1	rekapitulace.....	97
5	PŘÍLOHY	99
5.1	Příloha č. 1: Informace o pozemcích z katastru nemovitostí.....	99
5.2	Příloha č. 2: Informace o stavbě z katastru nemovitostí	101
5.3	Příloha č. 3: Výřez z katastrální mapy.....	102
5.4	Příloha č. 4: Půdorys 1 NP.....	103
5.5	Příloha č. 5: Půdorys 2 NP.....	104
5.6	Příloha č. 6: Řez RD	105
5.7	Příloha č. 7: Pohledy.....	106
5.8	Příloha č. 8: Fotodokumentace	107

1 ÚVOD

1.1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky vyvlastňovaného, na základě výsledků místního šetření, provedeného na místě samém dne 04. 05. 2016 zpracovatelem posudku, a na základě podkladů, uvedených dále ve znaleckém posudku, pro účely vyvlastnění nemovité věci.

Úkolem znalce je:

1. Stanovit obvyklou cenu nemovité věci:

- rodinného domu č. p. 2228, obec Ostrava, okres Ostrava zapsáno na LV č. 1299, katastrální území Poruba, vedeném na Katastrálním úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava,
- pozemku parc. č. 2912/19 o výměře 163 m² uvedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, obec Ostrava, okres Ostrava, zapsáno na LV č. 1299, katastrální území Poruba, vedeném na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava,
- pozemku parc. č. 2912/8 o výměře 862 m² uvedeného v katastru nemovitostí jako orná půda, obec Ostrava, okres Ostrava, zapsáno na LV č. 1299, katastrální území Poruba, vedeném na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava,
- venkovních úprav a trvalých porostů, nacházejících se na pozemku.

2. Stanovit cenu zjištěnou nemovité věci:

- rodinného domu č. p. 2228, obec Ostrava, okres Ostrava zapsáno na LV č. 1299, katastrální území Poruba, vedeném na Katastrálním úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava,
- pozemku parc. č. 2912/19 o výměře 163 m² uvedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, obec Ostrava, okres Ostrava, zapsáno na LV č. 1299, katastrální území Poruba, vedeném na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava,
- pozemku parc. č. 2912/8 o výměře 862 m² uvedeného v katastru nemovitostí jako orná půda, obec Ostrava, okres Ostrava, zapsáno na LV č. 1299,

katastrální území Poruba, vedeném na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava,

- venkovních úprav a trvalých porostů, nacházejících se na pozemku.

3. Stanovit náhrady na stěhování.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., a podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

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 nemovité věci je zpracováno pro stav nemovité věci ke dni místního šetření 04. 05. 2016.

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. 2228, rodinný dům, stojící na pozemku parc. č. 2912/19, pozemek parc. č. 2912/19 – zastavěná plocha a nádvoří, pozemek parc. č. 2912/8 – orná půda, venkovní úpravy a trvalé porosty, vše v katastrálním území Poruba.

2.2 DOKLADY Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

2.2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 28. dubna 2016

Na výpisu z katastru nemovitostí z LV č. 1299 ze dne 28. 4. 2016 je budova zapsána pod číslem popisným 2228, se způsobem využití rodinný dům na pozemku parc. č. 2912/19 o výměře 163 m², pozemek parc. č. 2912/8 o výměře 862 m² katastrální území Poruba.

2.3 STAVEBNĚ PRÁVNÍ DOKUMENTACE

Projektová dokumentace byla převzata od vlastníka, a je součástí příloh tohoto znaleckého posudku.

2.3.1 Nákres

Půdorys 1 NP, půdorys 2 NP, pohledy, řez RD.

2.4 DALŠÍ PODKLADY

2.4.1 Porovnávací databáze nemovitostí

Pro cenové porovnání byla v tomto posudku použita databáze, sestavená z údajů získaných z realitních serverů: www.sreality.cz, www.severo.moravskereality.cz. Údaje o jednotlivých nemovitých věcech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny v tomto posudku.

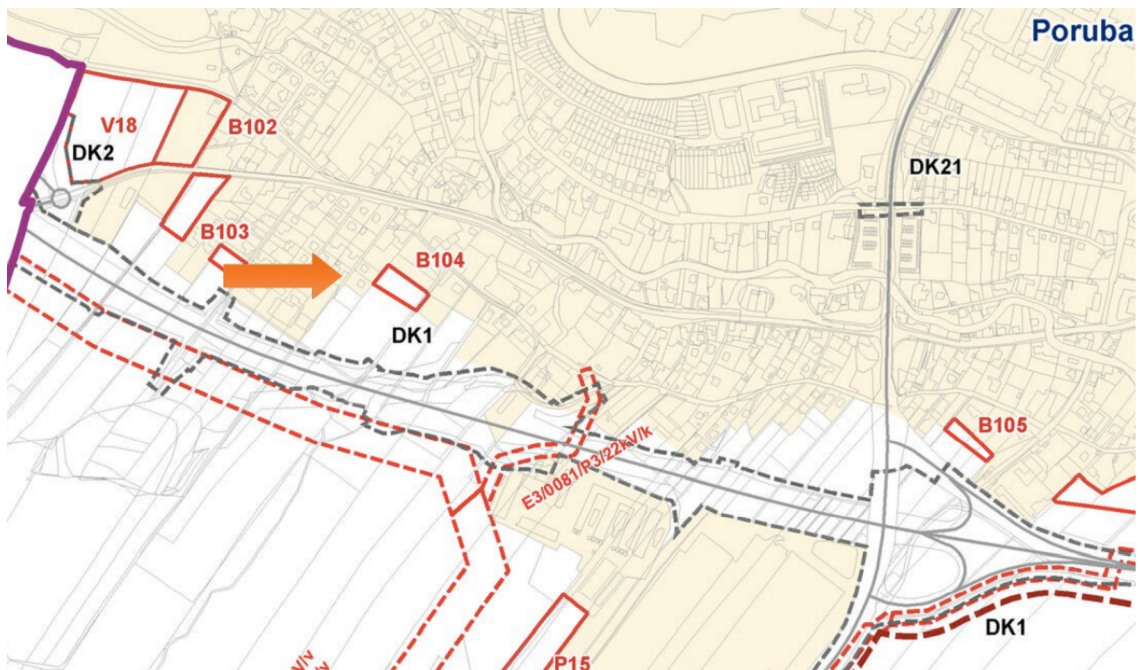
2.4.2 Cenová mapa pozemků

Ostrava má cenovou mapu stavebních pozemků od roku 1993. Výřez oceňované nemovité věci je z cenové mapy č. 16, účinné od 1. 1. 2016.



2.4.3 Výřez z platného Územního plánu

Výřez z Územního plánu Ostravy platného od 21. 5. 2014.



2.4.4 Předpisy (zákony a vyhlášky)

- [1] Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů,
- [2] vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
- [3] zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

2.4.5 Literatura

[1] BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znaleství*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. 244 s. ISBN 978-80-7204-704-8.

[2] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

2.5 SITUACE A OKOLÍ NEMOVITÉ VĚCI

Oceňovaná nemovitá věc, rodinný dům, č. p. 2228 se nachází ve statutárním městě Ostrava, městský obvod Poruba. Příjezd k domu je po zpevněné komunikaci. Rodinný dům stojí na okraji obce.

Rodinný dům č. p. 2228, k.ú. Poruba je v katastru nemovitostí evidován se způsobem využití jako rodinný dům.

Pozemek parc. č. 2912/19 k.ú. Poruba o výměře 163 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

Pozemek parc. č. 2912/8 k.ú. Poruba o výměře 862 m² je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku jako orná půda.

2.5.1 Základní popis města

Název města:	Ostrava
Status:	statutární město
Počet obyvatel města dle MLO 2015:	294 200
Počet obyvatel obvodu dle MLO 2015:	66 601
Územní plán:	existuje

2.5.2 Základní popis městského obvodu

Název městského obvodu:	Poruba
Obchody:	v místě
Školy:	mateřské, základní, střední, vysoká
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	Úřad městského obvodu Poruba
Stavební úřad:	v místě

Kulturní zařízení:	kulturní domy, zámek, letní kino, výstavy, atd.
Sportovní zařízení:	sportovní areál, hřiště, koupaliště, krytý bazén
Životní prostředí:	občasné výkyvy inverze
Inženýrské sítě:	elektrická energie, plyn, kanalizace, voda

2.5.3 Umístění nemovité věci

Poloha k centru:	okrajová část
Vzdálenost k nádraží ČD:	7 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží:	7 km
Vzdálenost k zastávce MHD:	300 m
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba:	rodinné domy
Přístup a příjezd:	po zpevněné komunikaci
Obyvatelstvo v okolí:	bezproblémové
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňované věci nemovité:	elektrická energie, plyn, voda

2.5.4 Popis oceňované nemovité věci

Typ domu:	samostatně stojící
Kuchyň:	1 (společná s jídelním koutem a obývacím pokojem)
Koupelna:	1
WC:	2 (samostatné + v koupelně)
Obytné místnosti:	6
Sklep:	není
Pozemek – zastavěná plocha a nádvoří:	163 m ²
Pozemek – orná půda:	862 m ²
Orná půda:	okolo domu, plní funkci zahrady
Příslušenství:	balkon
Údržba:	běžná

2.5.5 Připojení na inženýrské sítě

Vodovod:	z veřejné sítě
Kanalizace:	není
Elektrická síť:	z ulice 230/400 V
Plyn:	z veřejné sítě
Telefonní přípojka:	zavedena
Dálkové vytápění:	není

2.5.6 Možnosti ohrožení

Sesuv:	nehrozí
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Výskyt radonu:	nízký
Zdroj znečištění v okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	není
Jiné:	není

2.6 POPIS SITUACE NA TRHU S NEMOVITÝMI VĚCMI

Nemovité věci, ze kterých byla vytvořena databáze, se nacházejí v dané lokalitě a jejím okolí. Rozdíly mezi nemovitými věcmi z databáze a oceňovanou nemovitou věcí jsou zohledněny v koeficientech odlišností.

2.7 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ 04. 05. 2016

Místní šetření bylo provedeno dne 04. 05. 2016 v 11:00 hodin za účasti vlastníka nemovité věci a zpracovatele posudku.

V rámci šetření byla prohlédnuta oceňovaná nemovitá věc, a její nejbližší okolí. Dále bylo provedeno porovnání skutečného stavu s předloženými podklady, zaměření nemovité věci a byla pořízena fotodokumentace.

2.8 CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 2228, který se nachází na okraji města, pozemky parc. č. 2912/19 a parc. č. 2912/8, vše k.ú. Poruba. Jedná se o samostatně stojící objekt.

2.8.1 Rodinný dům č. p. 2228

Oceňovaným objektem je rodinný dům, který dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) § 13 odst. 2: „*jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.*“

Rodinný dům je proveden z tvárnic Porotherm, má dvě nadzemní a žádné podzemní podlaží. Základy jsou provedeny jako základová deska. Střecha je sedlová, krytina střechy je z pálených tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dle informace vlastníka je dům z roku 2000.

Obvodové zdivo: tvárnice Porotherm tl. 365 mm + extrudovaný polystyren

Vnější úprava stěn: vápeno-cementová omítka, sokl

Vnitřní úprava stěn: hladké omítky, keramický obklad v kuchyni a koupelně

Stropy: stropní nosníky Porotherm, s rovným podhledem

Schodiště: dřevěné, dvouramenné

Podlahy: keramická dlažba, vlasy v obytných místnostech

Okna: plastová eurookna

Dveře: dřevěné, jednokřídlové

Vytápění: krb, plynový kotel

Sanitární zařízení: rohová vana, umývadla, splachovací WC

Rozvod vody: teplé i studené

Kanalizace: z kuchyně, koupelny a WC

Zdroj teplé vody: plynový kotel

2.8.2 Popis jednotlivých podlaží

1. nadzemní podlaží

Hlavními dveřmi, které jsou dřevěné s prosklením, se dostaneme do zádveří, a poté do chodby. Z chodby se dostaneme do všech místností prvního nadzemního podlaží. Přimo naproti zádveří je umístěno dvouramenné dřevěné schodiště pro přístup do druhého nadzemního podlaží. V levé části přízemí se nachází dvě pracovny, šatna a samostatné WC. Pravou část přízemí tvoří kuchyň společně s jídelním koutem a obývacím pokojem. V kuchyni je nad kuchyňskou linkou keramický obklad. Podlahy obytných místností tvoří vlasy, v zádveří, na chodbě a na WC je keramická dlažba.

Podkroví

Druhé nadzemní podlaží je tvořeno třemi obytnými místnostmi a koupelnou. Do všech místností je přístup ze společné chodby, na kterou se dostaneme ze schodiště. V koupelně se nachází rohová vana, dvě umývadla, a WC. Povrchovou úpravou zdí je keramický obklad, podlahu tvoří keramická dlažba. Podlahy obytných místností tvoří vlasy.

2.8.3 Stavebně technický stav objektu

Rodinný dům pochází z roku 2000. Dům je v původním stavu, neproběhly žádné rekonstrukce ani úpravy. Celkově je objekt v dobrém technickém stavu. Opotřebení odpovídá stáří.

3 POSUDEK

3.1 VÝCHOZÍ PODKLADY A METODIKA ŘEŠENÍ

3.1.1 Určení ceny obvyklé nemovité věci

V § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku je cena obvyklá definována tímto způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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, kde 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

V souladu s definicí obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku bude v tomto znaleckém posudku provedeno porovnání s obdobnými rodinnými domy v dané a přilehlé lokalitě.

Ocenění přímým porovnáním

Ocenění je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, příp. cenou inzerovanou.

Pro ocenění daných nemovitých věcí (rodinný dům, zastavěná plocha a nádvoří, orná půda) je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitých věcí je pomocí indexů odlišnosti z cen srovnávacích odvozena hodnota oceňovaných nemovitých věcí. Odlišnosti jednotlivých domů byly zohledněny koeficienty K , z nichž byl vypočten index odlišnosti IO .

Z takto získané hodnoty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna hodnota průměrná, minimální a maximální, dále směrodatná odchylka a variační koeficienty.

K porovnání byly použity nabídky rodinných domů, stavebních pozemků a orných půd k prodeji v lokalitě Poruba a v lokalitách přilehlých.

Určení ceny zjištěné nemovité věci

Cena zjištěná nemovité věci bude určena podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění.

Bude provedeno ocenění dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

3.2 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

3.2.1 Výpočet výměr pro ocenění

Podlaží	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m ²)	OP (m ³)
1. NP	10,71	8,75	3,10	93,71	290,51
Podkroví	11,01	8,30	4,64	91,38	424,02
Balkon	5,63	1,20	1,00	6,76	6,76
Celkem				191,85	721,28

Podkroví vč. zastřešení	délka (m)	šířka (m)	výška (m)	ZP (m ²)	OP (m ³)
Zastavěná plocha (střecha)	11,01	8,30		91,38	
výška půdní nadezdívky			1,097		
výška hřebene nad nadezdívkou			3,66		267,48
Celkem zastřešení				91,38	267,48

Rekapitulace	ZP (m ²)	OP (m ³)
1. NP	93,71	290,51
Podkroví	91,38	424,02
Balkon	6,76	6,76
Podkroví vč. zastřešení		267,48
Celkem	191,85	988,76

3.2.2 Stanovení ceny zjištěné nemovité věci

Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje u staveb, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 35 až § 37, podle vzorce

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P,$$

kde

CS_p – cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP – obestavěný prostor v m^3 ,

ZCU – základní cena upravená v Kč za m^3 ,

I_T – index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P – index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Dle § 35 se cena porovnávacím způsobem zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m^3 včetně, jejichž cena není uvedena v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky a není – li s pozemkem s rodinným domem v jednotném funkčním celku stavba pro podnikání. Základní cena upravená rodinného domu se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V$$

kde

ZCU – základní cena upravená za m^3 obestavěného prostoru,

ZC – základní cena v Kč za m^3 podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_V – index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$$

kde

V_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Stanovení ZC dle přílohy č. 24, tabulka č. 1		
Obec:	Ostrava	
Oblast:	Poruba (oblast č. 9)	
Základní cena obestavěného prostoru:	3 440	Kč/ m^3

Konstrukce a vybavení RD dle přílohy č. 24, tabulka č. 2				
Znak		Kvalitativní pásma		
V_i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V_i
0	Typ stavby	I.	Nepodsklepený, se šikmou střechou	B
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0,00
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	I.	méně jak 45 cm	-0,02
4	Podlažnost**	II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5	Napojení na sítě (přípojky)	III.	Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6	Způsob vytápění stavby	V.	Ostatní druhy vytápění (krb)	0,06
7	Zákl. příslušenství v RD	IV.	Více zákl. přísl. standard. provedení	0,05
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III.	Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II.	Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III.	Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav*	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
s = 1 - 0,005 x y = 1 - 0,005 x 16 = 0,92		1 x 0,92		0,92
Index konstrukce a vybavení				1,02
ZCU = ZC x IV = 3 440 x 1,021				3 512,24 Kč/m³

*Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s, který se vypočte podle vzorce

$$s = 1 - 0,005 \times y$$

kde

y – stáří stavby v rocích,

1 a 0,005 – konstanty.

Nejnižší hodnota koeficientu s = 0,6.

**Výpočet podlažnosti pro porovnávací metodu podle vyhlášky: 185,09/93,71 = 1,98

Index trhu s nemovitými věcmi dle přílohy č. 3, tabulka č. 1				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V.	Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu:				
$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$				1,00

Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční dle přílohy č. 3, tabulka č. 3				
Znak		Kvalitativní pásma		
P _i	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	II.	Zastávka MHD ve vzdálenosti 300 m	-0,01

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy:				0,87
$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$				

RD - cena zjištěná porovnávacím způsobem		
Obestavěný prostor (OP)	988,76	m ³
Základní cena (ZC)	3 440	Kč/m ³
Základní cena upravená (ZCU)	3 512,24	Kč/m ³
Index konstrukce a vybavení (I _V)	1,021	
Index trhu (I _T)	1	
Index polohy (I _P)	0,87	
Cena stavby CS_P = OP x ZCU x I_T x I_P		Kč
Cena stavby CSP = 988,76 x 3 512,24 x 1 x 0,87	3 021 303,31	Kč

3.2.3 Ocenění stavebního pozemku

Pozemek zařazený do cenové mapy pozemků se ocení dle § 2.

Stanovení ZC dle cenové mapy		
Obec:	Ostrava - Poruba	
Základní cena:	1 240	Kč/m ²

Ocenění stavebního pozemku		
Základní cena (ZC)	1 240	Kč/m ²
Výměra	163	m ²
Celková cena = 1 240 x 163	202 120	Kč

3.2.4 Ocenění orné půdy

Dle § 6 oceňovací vyhlášky se cena zemědělského pozemku určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².

Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, není-li územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, předpokládáno jeho nezemědělské využití, ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se určí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován.

Stanovení ZC zemědělských pozemků dle přílohy č. 4		
BPEJ č.:	64310	
Základní cena:	8,80	Kč/m ²
Výměra:	862	m ²
8,80 x 862	7 585,6	Kč
Úprava ZC dle přílohy č. 5		
Obce s počtem nad 250 tis. obyvatel		
Území obce		
Přirážka:	320	%
Cena orné půdy	31 859,52	Kč

3.2.5 Ocenění venkovních úprav

Ocenění venkovních úprav se provede dle § 18 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

Vodovody CZ - CC 2222	
Přípojka vody DN 25 mm	
Kč/m	340
Množství (m)	5
ZC	1700
Stáří	16
Předpokládaná další životnost	24
Koeficient polohový - K ₅ (Ostrava)	1,20
Koeficient změn cen staveb - K _i	2,293
Cena přípojky	4677,72
Opotřebení v %	40
Odpočet opotřebení	1871,09
Cena po odpočtu opotřebení	2806,632
Index trhu I _T	1,00
Index polohy I _P	0,87
Cena vodovodní přípojky	2 441,77 Kč

Elektrické sítě CZ - CC 2224	
3fázová, příp. NN pro RD kabel AL 16 mm² v zemi	
Kč/m	140
Množství (m)	8
ZC	1120
Stáří	16
Předpokládaná další životnost	24
Koeficient polohový - K ₅ (Ostrava)	1,20
Koeficient změn cen staveb - K _i	2,199
Cena přípojky	2955,456
Opotřebení v %	40
Odpočet opotřebení	1182,18
Cena po odpočtu opotřebení	1773,2736
Index trhu I _T	1,00
Index polohy I _P	0,87
Cena přípojky elektro	1 542,75 Kč

Kanalizace CZ - CC 2223	
Přípojka kanalizace 150 mm - potrubí kameninové	
Kč/m	1180
Množství (m)	4
ZC	4720
Stáří	16
Předpokládaná další životnost	64
Koeficient polohový - K ₅ (Ostrava)	1,20
Koeficient změn cen staveb - K _i	2,284
Cena přípojky	12936,576
Opotřebení v %	20
Odpočet opotřebení	2587,32
Cena po odpočtu opotřebení	10349,2608
Index trhu I _T	1,00
Index polohy I _P	0,87
Cena kanalizační přípojky	9 003,86 Kč

Kanalizace CZ - CC 2223	
Žumpa z monolitického betonu	
Kč/m	2300
Množství (m ³ OP)	21
ZC	48300
Stáří	16
Předpokládaná další životnost	64
Koeficient polohový - K ₅ (Ostrava)	1,20
Koeficient změn cen staveb - K _i	2,284
Cena přípojky	132380,64
Opotřebení v %	20
Odpočet opotřebení	26476,13
Cena po odpočtu opotřebení	105904,51
Index trhu I _T	1,00
Index polohy I _P	0,87
Cena žumpy	92 136,93 Kč

Zpevněné plochy mimo silnice a letiště CZ - CC 211	
Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva	
Kč/m	210
Množství (m ²)	18,6
ZC	3906
Stáří	16
Předpokládaná další životnost	24
Koeficient polohový - K ₅ (Ostrava)	1,20
Koeficient změn cen staveb - K _i	2,221
Cena přípojky	10410,27
Opotřebení v %	40
Odpočet opotřebení	4164,11
Cena po odpočtu opotřebení	6246,16
Index trhu I _T	1,00
Index polohy I _P	0,87
Cena zpevněných ploch	5434,16 Kč

Rekapitulace	
Vodovodní přípojka	2 400 Kč
Přípojka elektro	1 500 Kč
Kanalizační přípojka	9 000 Kč
Žumpa	92 100 Kč
Zpevněné plochy	54 000 Kč
Celkem	159 000 Kč

3.2.6 Ocenění trvalých porostů

Trvalé porosty se cenou zjištěnou ocení dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění.

Ovocné dřeviny - zahrádková výsadba - příloha č. 36				
Název	ZC (Kč/ks)	Množství (ks)	Stáří (let)	Cena celkem (Kč)
Jabloň vysokokmen	2285	3	14	6 855
Třešeň vysokokmen	2417	2	14	4 834
Rybíz černý	138	6	10	828
Angrešt	73	2	10	146
Celkem ovocné dřeviny				12 663 Kč

Okrasné rostliny - příloha č. 39						
Název	ZC (Kč/ks)	Množství (ks)	Stáří (let)	Koeficient K5	Koeficient KZ	Cena celkem (Kč)
Ibišek syrský	1330	2	12	1,2	0,75	2 394
Zerav západní	1090	8	12	1,2	0,75	7 848
Smrk sivý	9110	2	12	1,2	0,75	16 398
Celkem okrasné rostliny						26 640 Kč

Rekapitulace	
Ovocné dřeviny	12 663 Kč
Okrasné rostliny	26 640 Kč
Trvalé porosty celkem	39 303 Kč

Rekapitulace cena zjištěná	
Rodinný dům	3 020 000 Kč
Stavební pozemek	200 000 Kč
Orná půda	31 000 Kč
Venkovní úpravy	26 000 Kč
Trvalé porosty	39 000 Kč
Cena zjištěná celkem	3 316 000 Kč

3.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

3.3.1 Databáze porovnávaných rodinných domů


Č.	Popis	Cena
1	<p>Záhumenní, Ostrava - Poruba</p> <p>Nabízím k prodeji rodinný dům 4+kk, s garáží, situovaný na konci slepé ul. Záhumenní, Ostrava Poruba. V přízemí domu se nachází vstupní místnost, denní místnost s krbem, na níž navazuje kuchyňský kout. Z obývacího pokoje je vstup na terasu. 1.NP je dispozičně řešeno jako 3 pokoje, s možností realizace 4tého podkrovního pokoje, WC, koupelna a chytře provedená šatna. Jedná se o ekologickou a ekonomickou stavbu. Dům je vytápěn elektřinou, případně dřevem ve výše zmiňovaném krbu s teplovodním výměníkem. K dispozici je také podlahové topení. Vybaveno taktéž rozvodem dešťové vody nad rámec vody pitné z vodovodního řádu. Majitel aktuálně dokončuje oplocení domu a další úpravy, které jsou již zahrnuty v prodejní ceně nemovitosti.</p>  <p>Užitná plocha: 160 m² Zastavěná plocha: 100 m² Plocha pozemku: 1 299 m² ID zakázky: 91520 Datum aktualizace: 05. 04. 2016 ENB: C Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-poruba-zahumenni/748900444#img=0&fullscreen=false</p>	4 300 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	<p>Ostrava – Poruba, okres Ostrava - město</p> <p>Nabízíme k prodeji novostavbu 5+kk, dvougaráž, zahrada, klidná lokalita. Kuchyňský kout s jídelnou, obývací část, 2x sociální zařízení, sprchový kout, vana, v patře 3 místnosti, 2x balkón. Vstup do garáže přímo z bytu. Možnost barevné fasády, konečná úprava interiéru a zahrady dle přání kupujícího - zde dohoda o slevě při vlastní realizaci těchto úprav.</p>  <p>Užitná plocha: 150 m² Zastavěná plocha: 90 m² Plocha pozemku: 700 m² ID zakázky: 505755 Datum aktualizace: 21. 04. 2016 ENB: C Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-poruba-/2172100956#img=1&fullscreen=false</p>	5 130 000 Kč

Č.	Popis	Cena
3	<p>Hrabovská, Ostrava - Nová Bělá</p> <p>Exkluzivní nabídka. Prodej velmi pěkné novostavby rodinného domu v Ostravě Nové Bělé. Kolaudace domu proběhla před rokem. Jedná se o nepodsklepený dvoupodlažní dům se sedlovou střechou, zateplením a dřevěnými Eurookny. Dům disponuje zádveřím, chodbou, prostornou kuchyní s obývacím pokojem, ve kterém jsou umístěna krbová kamna a je zde východ na terasu. Dále se v přízemí nachází provozní místnost s WC a pokoj. V prvním patře jsou další 3 pokoje, koupelna a WC je zvlášť. Dům má zateplené podkroví s možností uskladnění sezónních věcí. Krytina - pálená taška Tondach. K domu patří prostorná garáž s vraty na dálkové ovládání. Lokální vytápění plynovým teplovodním kotlem, krbovou vložkou na pevná paliva. Velmi nízké náklady na bydlení.</p>  <p>Užitná plocha: 118 m² Zastavěná plocha: 109 m² Plocha pozemku: 800 m² ID zakázky: 94164 Datum aktualizace: 02. 05. 2016 ENB: B Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-nova-bela-hrabovska/155496796#img=0&fullscreen=false</p>	4 199 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	<p>Karla Aksamita, Ostrava – Pustkovec</p> <p>Nabízíme novostavbu rodinného domu v žádané lokalitě v Ostravě Pustkovci na ulici Karla Aksamita. Dům je stavěn zděnou technologií z Porothermu, je zateplen 15 cm polystyrenem a nachází se na pěkném místě. Dispozičně je řešen jako 4+kk, kdy propojením kuchyně s obývacím pokojem vzniká útulný prostor, který je umocněn výhledem do klidové zóny ulice a výstupem na venkovní terasu. Obytná plocha domu čítá cca 90m², je zde samostatná technická místnost, ve které lze umístit pračku či úložné prostory pod schody k uložení sezónních věcí. Dům je vytápěn elektrokotlem, topení v celém domě je podlahové, energeticky je zařazen do skupiny „B“. Zdroj vody z obecního vodovodu, odpadní vody svedeny do kanalizace. Dům bude dokončen včetně venkovní terasy a vydláždění přístupové cesty. Významné plusy domu jsou zejména dány umístěním v centru městské části Pustkovec, v okolí domu je veškerá občanská vybavenost, je zde výborná dostupnost autem i MHD.</p> <div data-bbox="336 1144 1193 1711" data-label="Image"> </div> <p>Užitná plocha: 90 m² Zastavěná plocha: - m² Plocha pozemku: 205 m² ID zakázky: 1460420700 Datum aktualizace: 22. 04. 2016 ENB: B Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-pustkovec-karla-aksamita/1460420700#img=0&fullscreen=false</p>	<p>3 990 000 Kč</p>

Č.	Popis	Cena
5	<p>Ostrava - Poruba, okres Ostrava-město</p> <p>Nabízíme Vám rodinný dům se dvěma byty 3+1 po kompletní rekonstrukci, který se nachází ve vilové čtvrti. Lokalita v blízkosti porubského 5. obvodu. Dům prošel kompletní renovací. Oba byty mají shodnou dispozici, každý má vlastní plynový kotel, u přízemního bytu vstup z kuchyně na terasu. Prostorné podkroví, které lze adaptovat na byt 1+1. U domu zahrada s dvojgaráží a pergolou.</p>  <p>Užitná plocha: 200 m² Zastavěná plocha: 100 m² Plocha pozemku: 898 m² ID zakázky: 519681 Datum aktualizace: 30. 04. 2016 ENB: G Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-poruba-/3954413916#img=0&fullscreen=false</p>	5 590 000 Kč

Č.	Popis	Cena
6	<p>Ostrava - Poruba, okres Ostrava-město</p> <p>Prodáme RD, 5+kk, dvougaráž, před kolaudací.</p> <p>V přízemí podlahové topení, krbová kamna. V patře 3 samostatné místnosti, sociální zázemí. Možnost parkování i před domem na vlastním pozemku. MHD 5 min. Klidné místo.</p>  <p>Užitná plocha: 160 m² Zastavěná plocha: 72 m² Plocha pozemku: 737 m² ID zakázky: 520952 Datum aktualizace: 01. 05. 2016 ENB: C Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-poruba-/1504809308#img=0&fullscreen=false</p>	5 400 000 Kč

Č.	Popis	Cena
7	<p>Ostrava - Plesná, okres Ostrava-město</p> <p>Nabízíme rodinný dům s garáží. Dům prošel kompletní moderní rekonstrukcí. V přízemí prostorné zádveří, šatna, technická místnost a toaleta. Z chodby vstup do velkého obývacího pokoje s kuchyňským koutem s novou kuchyňskou linkou na míru, pracovna, koupelna s masážní rohovou vanou a schodištěm do patra. V patře dvě prostorné ložnice, dětský pokoj se šatnou a předpokoj se vstupem na terasu.</p>  <p>Užitná plocha: 150 m² Zastavěná plocha: 100 m² Plocha pozemku: 962 m² ID zakázky: 520701 Datum aktualizace: 01. 05. 2016 ENB: G Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-plesna-/403804508#img=2&fullscreen=false</p>	4 450 000 Kč

Č.	Popis	Cena
8	<p>Ostrava - Lhotka, okres Ostrava-město</p> <p>Nabízíme k prodeji novostavbu patrového nízkoenergetického domu. Lokalita se nachází v klidné a slušné čtvrti Ostrava-Lhotka v ulici Televizní. Vyvýšená poloha poskytuje nejen panoramatický výhled na Ostravu, ale také záruku svěžího povětří. Jedná se o dům se zastavěnou plochou 109m² a užitnou plochou 187m² včetně garáže pro dva vozy. Dům má dispozici 4+kk a zahradu s celkovou plochu 685m². Minimální náklady na bydlení zajišťují především fotovoltaické panely, tepelné čerpadlo (vzduch – voda) a retenční nádrž (splachování WC a zavlažování zahrady). Dům je kompletně klimatizovaný, krbová vložka, terasa, vestavěné skříně, kuchyňská linka a další. Vytápění celoplošné podlahové.</p>  <p>Užitná plocha: 187 m² Zastavěná plocha: 109 m² Plocha pozemku: 685 m² ID zakázky: 114023 Datum aktualizace: 02. 05. 2016 ENB: B Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ostrava-lhotka-/1654165852#img=0&fullscreen=false</p>	5 550 000 Kč

3.3.2 Výpočet ocenění rodinného domu

Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Dispozice	Velikost - užitná plocha (m ²)	Zastavěná plocha (m ²)
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Poruba</i>	<i>6+kk</i>	<i>136,00</i>	<i>96,00</i>
1	Poruba	4+kk	160	100
2	Poruba	5+kk	150	90
3	Nová Bělá	5+1	118	109
4	Pustkovec	4+kk	90	
5	Poruba	6+2	200	100
6	Poruba	5+kk	160	72
7	Plesná	4+kk	150	100
8	Lhotka	4+kk	187	109

Přímé porovnání - část 2													
Č.	<i>Cena požadovaná resp. zaplacená</i>	K _{CR}	<i>Cena po redukcí na pramen ceny</i>	<i>Cena po redukcí na pramen ceny</i>	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	<i>Cena oceňovaného objektu odvozená</i>
	Kč		Kč	Kč/m ²									poloha
1	4 300 000	0,85	3 655 000	22 844	1,00	1,00	0,95	1,02	1,02	0,97	1,00	0,96	23 796
2	5 130 000	0,85	4 360 500	29 070	1,00	0,97	0,95	0,94	1,05	0,97	1,00	0,88	33 034
3	4 199 000	0,85	3 569 150	30 247	0,99	0,99	1,00	0,95	1,02	1,00	1,00	0,95	31 839
4	3 990 000	0,85	3 391 500	37 683	0,99	0,97	1,00	0,84	0,98	0,99	1,00	0,78	48 312
5	5 590 000	0,85	4 751 500	23 758	1,00	1,02	0,95	0,97	1,05	1,00	1,00	0,99	23 997
6	5 400 000	0,85	4 590 000	28 688	1,00	0,98	0,95	0,94	1,06	0,99	1,00	0,92	31 182
7	4 450 000	0,85	3 782 500	25 217	0,98	1,02	0,95	0,98	1,02	0,97	1,00	0,92	27 409
8	5 550 000	0,85	4 717 500	25 227	1,01	1,05	1,00	0,93	1,05	1,00	1,00	1,04	24 257
Celkem průměr												Kč/m²	30 478
Minimum												Kč/m ²	23 796
Maximum												Kč/m ²	48 312
Směrodatná výběrová odchylka												s	8 121
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	22 357
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	38 600
Cena rodinného domu stanovená přímým porovnáním												Kč	4 145 042
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu												
K2	Koeficient úpravy na celkový stav a a vybavení (lepší - horší)												
K3	Koeficient úpravy dle energetické náročnosti objektu												
K4	Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K5	Koeficient úpravy na existenci případně počet garáží a garážových stání												
K6	Koeficient úpravy na venkovní úpravy a další příslušenství												
K7	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index dlíhlosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

3.3.3 Databáze porovnávaných stavebních pozemků

Č.	Popis	Cena
1	<p>Martinovská, Ostrava</p> <p>Nabízíme poslední pozemky na západní straně pro výstavbu RD v atraktivní lokalitě o výměře od 559 m². Veškeré IS včetně příjezdové komunikace jsou připraveny k realizaci RD. Jde o klidnou lokalitu s velmi dobrou perspektivou zhodnocení. Veškerá občanská vybavenost v přímém dosahu.</p>  <p>Cena za m²: 2 200 Kč Datum aktualizace: 01. 05. 2016 Plocha pozemku: 559 m² ID zakázky: 509521 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/ostava--martinovska/2937299292#img=0&fullscreen=false</p>	1 229 800 Kč

Č.	Popis	Cena
2	<p>Opavská, Ostrava</p> <p>Prodej pozemku ve velmi žádané lokalitě Ostravy Pustkovce. Nabízíme k prodeji pozemek o rozloze 740 m². Pozemek je u hlavní silnice na ulici Opavská. Na pozemku nová elektrická a vodovodní přípojka. Pozemek je trojúhelníkový, rovinatý a je vhodný jak k výstavbě RD, tak sídla firmy. Pozemek vhodný k umístění velkoplošné reklamy. Veškerá občanskou vybavenost (škola, školka, nákupní možnosti, MHD).</p>  <p>Cena za m²: 1 568 Kč Datum aktualizace: 14. 04. 2016 Plocha pozemku: 740 m² ID zakázky: 664 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/opavska--opavska/2480058716#img=5&fullscreen=false</p>	1 160 000 Kč

Č.	Popis	Cena
3	<p>Zolova, Ostrava - Nová Bělá</p> <p>Nabízíme stavební parcelu o rozloze 768m². Kompletně zasítované (voda, elektřina a plyn), včetně nové komunikace (v roce 2016 bude obecní). Dobrá dostupnost. Zajímavá nabídka, neboť v této lokalitě nejsou téměř žádné jiné nabídky stavebních pozemků k prodeji. Možnost okamžité výstavby. V dané lokalitě již postaven první dům, další 2 budou zahájeny v první polovině roku 2016.</p>  <p>Cena za m²: 1 237 Kč Datum aktualizace: 28. 04. 2016 Plocha pozemku: 768 m² ID zakázky: 4562 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/ostrava-nova-bela-zolova/1027342428#img=0&fullscreen=false</p>	950 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	<p>Vlnitá, Ostrava – Plesná</p> <p>Společnost Certifis reality nabízí k prodeji stavební parcelu o velikosti 1.071 m². Pozemek je mírně svažitý a nachází se ve velmi pěkné a klidné části obce Plesná. Přístup k pozemku je možný ze dvou příjezdových komunikací. Dostupnost inženýrských sítí (voda, plyn, elektřina). Snadná a rychlá dosažitelnost z O-Poruby.</p>  <p>Cena za m²: 920 Kč Datum aktualizace: 27. 04. 2016 Plocha pozemku: 1 071 m² ID zakázky: 01688 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/ostava-plesna-vlnita/1567072604#img=0&fullscreen=false</p>	985 320 Kč

Č.	Popis	Cena
5	<p>Krásnopolská, Ostrava</p> <p>Exkluzivně Vám nabízíme ke koupi slunný, mírně svažité stavební pozemek o výměře 750 m² v Ostravě - Pustkovci na ulici Krásnopolská.</p> <p>Pozemek se nachází v zástavbě rodinných domů.</p> <p>Na pozemku se nachází voda a elektřina, plyn. Kanalizace je schválena realizace je naplánována do 3 měsíců.</p> <p>V blízkosti se nachází VŠB, fakultní nemocnice, les s možnostmi využití turistiky nebo cyklistiky, koupaliště, hvězdárna.</p> <p>Veškerá občanská vybavenost na dosah. Zastávka MHD 10 m.</p>  <p>Cena za m²: 1 720 Kč Datum aktualizace: 29. 04. 2016</p> <p>Plocha pozemku: 750 m² ID zakázky: 130-N01911</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/ostrava--krasnopolska/1595122012#img=0&fullscreen=false</p>	1 290 000 Kč

Č.	Popis	Cena
6	<p>Ostrava - Lhotka, okres Ostrava-město</p> <p>Nabízíme k prodeji pozemek v žádané lokalitě Lhotka u Ostravy. Pozemek má rozměry 30 x 32 m + příjezdová cesta 4 x 50 m. Veškeré inženýrské sítě jsou u hlavní obecní komunikace vzdálené cca 60m (veřejný vodovod, plyn, kanalizace, elektřina). Jedná se o jižní mírně svažité terén.</p>  <p>Cena za m²: 861 Kč Datum aktualizace: 03. 05. 2016 Plocha pozemku: 1 150 m² ID zakázky: 520871 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/bydleni/ostava-lhotka-/2916192604#img=0&fullscreen=false</p>	990 000 Kč

Č.	Popis	Cena
7	<p>Hrabovská, Ostrava - Nová Bělá</p> <p>Stavební pozemek v Nové Bělé, Hrabovská ul., celková výměra 1092 m², IS (elektřina, obecní vodovod, plyn), rovinatý, částečně oplocený, příjezdová cesta obecní.</p>  <p>Cena za m²: 998 Kč Datum aktualizace: 13. 04. 2016</p> <p>Plocha pozemku: 1 092 m² ID zakázky: 66165</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemky/bydleni/ostrava-nova-bela-hrabovska/1556545628#img=1&fullscreen=false</p>	1 090 000 Kč


Č.	Popis	Cena
8	<p>Ostrava - Nová Bělá, okres Ostrava-město</p> <p>Prodej stavebního pozemku 874m² v uzavřené a oplocené obytné zóně pro 12 RD v Ostravě - Nová Bělá. Příjezdová zpevněná komunikace, vodovod, elektřina včetně sloupku v ceně pozemku. Pozemek je rovina mimo frekventovanou ulici, ale veškerá občanská vybavenost poblíž. Bydlení v uzavřené obytné zóně je výhodou obzvláště pro rodiny s malými dětmi</p>  <p>Cena za m²: 1 300 Kč Datum aktualizace: 12. 03. 2016 Plocha pozemku: 874 m² ID zakázky: OSTM15KA56 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzavreny-obytny-zona-pro-12-rd-v-ostrave-nova-bela-/2449559644#img=0&fullscreen=false</p>	1 136 000 Kč

3.3.4 Výpočet ocenění stavebního pozemku


Přímé porovnání - část 1				
Č.	Lokalita	Městský obvod	Velikost - plocha pozemku (m ²)	Cena (Kč/m ²)
<i>Oceň. pozemku</i>	<i>Ke Skalce</i>	<i>Poruba</i>	<i>163,00</i>	
1	Martinovská	Martinov	559	2 200
2	Opavská	Poruba	740	1 568
3	Zolova	Nová Bělá	768	1 237
4	Vlnitá	Plesná	1071	920
5	Krásnopolská	Krásné Pole	750	1 720
6	Lhotka	Lhotka	1150	861
7	Hrabovská	Nová Bělá	1092	998
8	Nová Bělá	Nová Bělá	874	1 300


Přímé porovnání - část 2												
Č.	<i>Cena požadovaná resp. zaplacená</i>	K _{CR}	<i>Cena po redukcí na pramen ceny</i>	<i>Cena po redukcí na pramen ceny</i>	K1 poloha	K2 velikost pozemku	K3 inženýrské sítě	K4 svažitost pozemku	K5 úvaha znalce	IO K1 × ... × K5	<i>Cena oceňovaného pozemku odvozená</i>	
	Kč		Kč	Kč/m ²							Kč/m ²	
1	1 299 800	0,85	1 104 830	1 976	0,99	0,95	1,03	1,00	1,00	0,97	2 038	
2	1 160 000	0,85	986 000	1 332	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	1 360	
3	950 000	0,85	807 500	1 051	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	0,97	1 084	
4	985 320	0,85	837 522	782	0,98	1,00	1,00	0,95	1,00	0,93	841	
5	1 290 000	0,85	1 096 500	1 462	0,98	0,98	1,01	0,96	1,00	0,93	1 572	
6	990 000	0,85	841 500	732	1,01	1,01	1,03	0,99	1,00	1,04	704	
7	1 090 000	0,85	926 500	848	0,99	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	848	
8	1 136 000	0,85	965 600	1 105	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	0,98	1 127	
Celkem průměr										Kč/m ²	1 197	
Minimum										Kč/m ²	704	
Maximum										Kč/m ²	2 038	
Směrodatná výběrová odchylka										s	445	
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	752	
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s	1 641	
Cena stavebního pozemku stanovená přímým porovnáním										Kč	195 070	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny										Stanovená cena: 195 000 Kč	
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku											
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3	Koeficient úpravy dle možnosti napojení na IS											
K4	Koeficient úpravy na svažitost pozemku											
K5	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5)$										
U oceňovaného stavebního pozemku se při přímém porovnání mezi stavebními pozemky srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

3.3.5 Databáze porovnávaných zemědělských pozemků – orná půda

Č.	Popis	Cena
1	<p>Ostrava - Stará Bělá, okres Ostrava-město</p> <p>Nabízíme k prodeji soubor zemědělských pozemků v podílovém vlastnictví s výměrou podílů 1.496 m². Pozemky, které jsou dle katastru vedeny převážně jako orná půda, se nacházejí v okrajové části Staré Bělé (městského obvodu statutárního města Ostravy). Parcely jsou obhospodařovány a převážně zavedeny v LPIS - možnost dotace. Stará Bělá je také názvem katastrálního území.</p>  <p>Cena za m²: 25 Kč Datum aktualizace: 02. 05. 2016</p> <p>Plocha pozemku: 1 496 m² ID zakázky: 1138</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/ostava-stara-bela-/1296077148#img=0&fullscreen=false</p>	<p>37 400 Kč</p>


Č.	Popis	Cena
2	<p>Zbyslavice, okres Ostrava-město</p> <p>Prodej pozemku 8484 m² ve Zbyslavicích, okres Ostrava. Pozemek je situován při hlavní komunikaci ze Zbyslavic na Čavisov, která s ním tvoří hranici. V současné době je zde provozována zemědělská činnost. Možno výhledově i k jiným účelům. Cena je 29,-Kč/m².</p>  <p>Cena za m²: 29 Kč Datum aktualizace: 22. 04. 2016</p> <p>Plocha pozemku: 8 484 m² ID zakázky: 1863295324</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/zbyslavice--/1863295324#img=0&fullscreen=false</p>	246 036 Kč


Č.	Popis	Cena
3	<p>Klimkovice, okres Ostrava-město</p> <p>Nabízíme k prodeji ornou půdu 9501 m², katastrální území Klimkovice, okres Ostrava-město. Jedná se o jednu parcelu, pronajatou a zemědělsky využívanou. Přístup po obecním pozemku.</p>  <p>Cena za m²: 29 Kč Datum aktualizace: 01. 05. 2016 Plocha pozemku: 9 501 m² ID zakázky: 516805 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/klimkovice--/3571421532#img=0&fullscreen=false</p>	278 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	<p>Ostrava, okres Ostrava</p> <p>Nabízíme k prodeji soubor slunných zemědělských pozemků v přírodní rovinaté krajině nedaleko řeky Odry s celkovou výměrou 11.802 m², které se zacházejí v okolí historické obce Výškovice ležící na území Ostravy. Pozemky jsou obhospodařovány bez nájemního vztahu a zavedeny v LPISu - možnost dotace. Prodej možný pouze jako celek.</p>  <p>Cena za m²: 17 Kč Datum aktualizace: 04. 03. 2016 Plocha pozemku: 11 802 m² ID zakázky: 0793 Zdroj: http://severo.moravskereality.cz/pozemky/orna-puda/?id=DGW367800793&sfset=okres%3D72%252C116%252C117%252C118%252C119%252C120%252C121%252C122%252C123%252C124%252C125%252C126%252C127%252C128%252C129%252C130%252C131%252C132%252C133%252C134%252C135%252C136%252C137%252C138%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D300%7Csubtyp%3D303%7Cnegacetypu%3D0%7Crozcestnik%3D%7Csf_okres%3D72%7Csf_d_okres%3D116%253B117%253B118%253B119%253B120%253B121%253B122%253B123%253B124%253B125%253B126%253B127%253B128%253B129%253B130%253B131%253B132%253B133%253B134%253B135%253B136%253B137%253B138%7Csf_regionalni_oblast%3Dostravsko%7Csf_d_regionalni_oblast%3Dostrava%7Csf_kde%3D0</p>	<p>199 990 Kč</p>

Č.	Popis	Cena
5	<p>Ostrava - Nová Bělá, okres Ostrava-město</p> <p>Prodej zemědělské půdy 11 000 m² s příjezdovou komunikací až k pozemku v Ostravě - Nové Bělé poblíž průmyslové zóny.</p>  <p>Cena za m²: 98 Kč Datum aktualizace: 21. 04. 2016</p> <p>Plocha pozemku: 11 000 m² ID zakázky: OSTM15KA69</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/ostrava-nova-bela-/505827420#img=0&fullscreen=false</p>	1 078 000 Kč

Č.	Popis	Cena
6	<p>Ostrava - Nová Bělá, okres Ostrava-město Prodej zemědělské půdy 40 200 m² v Ostravě - Nové Bělé poblíž Makra.</p>  <p>Cena za m²: 75 Kč Datum aktualizace: 25. 04. 2016 Plocha pozemku: 40 200 m² ID zakázky: OSTM15KA61 Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/ostrava-nova-bela-/3813757020#img=0&fullscreen=false</p>	3 015 000 Kč

Č.	Popis	Cena
7	<p>Ostrava - Koblov, okres Ostrava-město</p> <p>Nabízíme vám k prodeji pozemek s celkovou výměrou 2471 m². Určen je výlučně k obhospodařování, popřípadě jako pastvina, jelikož se nachází v chráněné oblasti Ostrava-Koblov v povodí řeky Odry.</p>  <p>Cena za m²: 95 Kč Datum aktualizace: 22. 02. 2016</p> <p>Plocha pozemku: 2 471 m² ID zakázky: 456981</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/ostava-koblov-/3761242204#img=0&fullscreen=false</p>	235 000 Kč

Č.	Popis	Cena
8	<p>Ostrava - Koblov, okres Ostrava-město</p> <p>Nabízíme k prodeji soubor pozemků vedených jako orná půda, trvalý travní porost, vodní plocha a ostatní plocha o celkové výměře 11261 m² v katastrálním území Koblov, okres Ostrava - město. Převažuje orná půda s výměrou 9220 m². Bez pachtovní smlouvy. Přístup z obecní zpevněné komunikace. Pozemky se nachází v těsné blízkosti intravilánu obce. IS v dosahu.</p>  <p>Cena za m²: 68 Kč Datum aktualizace: 24. 04. 2016</p> <p>Plocha pozemku: 11 261m² ID zakázky: 502931</p> <p>Zdroj: http://www.sreality.cz/detail/prodej/uzemek/pole/ostava-koblov-/2657464668#img=1&fullscreen=false</p>	765 748 Kč

3.3.6 Výpočet ocenění orné půdy

Přímé porovnání - část 1			
Č.	Lokalita	Cena (Kč/m ²)	Velikost - plocha pozemku (m ²)
<i>Oceň. pozemek</i>	<i>Poruba</i>		862,00
1	Stará Bělá	25	1496
2	Zbyslavice	29	8485
3	Klimkovice	29	9501
4	Ostrava	17	11802
5	Nová Bělá	98	11000
6	Nová Bělá	75	40200
7	Koblov	95	2471
8	Koblov	68	9220

Přímé porovnání - část 2										
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	IO	Cena oceňovanéh o pozemku odvozená
	Kč		Kč	Kč/m ²						poloha
1	37 400	0,85	31 790	21	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	21
2	246 036	0,85	209 130	25	0,96	1,01	1,00	1,00	0,97	25
3	278 000	0,85	236 300	25	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	25
4	199 990	0,85	169 991,50	14	1,00	1,04	1,00	1,00	1,04	14
5	1 078 000	0,85	916 300	83	0,99	0,96	1,00	1,00	0,95	88
6	3 015 000	0,85	2 562 750	64	0,99	0,98	1,00	1,00	0,97	66
7	235 000	0,85	199 750	81	1,05	0,97	1,00	1,00	1,02	79
8	626 960	0,85	532 916	58	1,05	0,98	1,00	1,00	1,03	56
Celkem průměr									Kč/m ²	47
Minimum									Kč/m ²	14
Maximum									Kč/m ²	88
Směrodatná výběrová odchylka									s	29
Pravděpodobná spodní hranice									průměr - s	18
Pravděpodobná horní hranice									průměr + s	76
Cena orné půdy stanovená přímým porovnáním									Kč	40 299
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny									
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku									
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku									
K3	Koeficient úpravy na svažitost pozemku									
K4	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)									
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší										
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4)									
U oceňované orné půdy se při přímém porovnání mezi ornými půdami srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00										

Cena orné půdy za 1 m² je 46 Kč, zatímco cena stavebního pozemku 1196 Kč za m², což je 26 x více. I když dle členění pozemků § 9 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb. (v platném znění) se nejedná v případě orné půdy o stavební pozemek, ale o pozemek zemědělský, v duchu definice ceny obvyklé tato cena neodpovídá situaci na trhu. V případě prodeje, by se pozemek spíše nabízel dle skutečného způsobu užívání, tedy jako zahrada. Z tohoto důvodu se přikláním k jednotkové ceně ve výši 1196 Kč za m², jako by se jednalo o pozemek stavební. Celková cena pozemku v druhu využití orná půda je tedy 862,00 m² x 1 196 Kč/m² = 1 030 952 Kč.

3.3.7 Ocenění venkovních úprav a trvalých porostů

Ocenění venkovních úprav a trvalých porostů nemá na cenu obvyklou vliv.

Rekapitulace cena obvyklá	
Rodinný dům	4 100 000 Kč
Stavební pozemek	195 000 Kč
Pozemek plnicí funkci zahrady	1 030 000 Kč
Cena obvyklá celkem	5 325 000 Kč

3.4 STANOVENÍ NÁHRADY NA STĚHOVÁNÍ

Na základě § 10 odst. 2 zákona o vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada za stěhování. Stěhování bude ve vzdálenosti 13 km od místa vyvlastňované nemovité věci. Předmětem stěhování budou níže uvedené položky.

Položka	Množství (m³)
Jídelní stůl	1,8
Vybavení kuchyně	16,6
Pracovní stůl (4 ks)	7,0
Židle (9 ks)	2,4
Koupelnové vybavení	8,4
Pohovka	3,1
Křesla (2 ks)	2,3
Postel 80x200 (2 ks)	3,2
Postel 160x200	3,2
Skříně	18
Knihovna	3,3
Knihy, obrazy, záclony	9,8
Elektronika	2,6
Celkem	81,7

Po zvážení všech okolností jako jsou náklady na zabalení, převezení a vybalení stěhovaných věcí, stanovuji na základě poptávky stěhovacích a úklidových firem v blízkém okolí náklady na stěhování ve výši 26 000 Kč.

4 ODPOVĚDI NA POLOŽENÉ OTÁZKY

4.1 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 nemovitých věcí v okolí. V dané lokalitě a jejím blízkém okolí je dostačující nabídka i poptávka po nemovitých věcech oceňovaného typu.

Po zvážení všech okolností, a vzhledem k cenovým hladinám oceňovaných nemovitých věcí v lokalitě Ostrava – Poruba a jejím blízkém okolí, poptávce na realitním trhu k datu ocenění, a na základě výše stanovených hodnot, stanovuji:

Cenu zjištěnou

- Rodinný dům: 3 020 000 Kč
- Stavební pozemek: 200 000 Kč
- Orná půda: 31 000 Kč
- Venkovní úpravy: 26 000 Kč
- Trvalé porosty: 39 000 Kč

Celkem cena zjištěná: 3 316 000 Kč

Cenu obvyklou:

- Rodinný dům: 4 100 000 Kč
- Stavební pozemek: 195 000 Kč
- Pozemek plnící funkci zahrady: 1 030 000 Kč

Celkem cena obvyklá: 5 325 000 Kč

Náhrady na stěhování: 26 000 Kč

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 01. 06. 2015, čj. Spr 1639/2015 pro základní obor ekonomika (odvětví: ceny a odhady, specializace: nemovitosti).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 04-06/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 04. 05. 2016

Bc. Lucie Kožušníková



5 PŘÍLOHY

5.1 PŘÍLOHA Č. 1: INFORMACE O POZEMCÍCH Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2912/19
Obec:	Ostrava [554821]
Katastrální území:	Poruba [715174]
Číslo LV:	1299
Výměra [m ²]:	163
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Poruba [414085] ; č. p. 2228; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 2912/19
Stavební objekt:	č. p. 2228
Ulice:	Ke Skalce
Adresní místa:	Ke Skalce 2228/25

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Richtár Dušan Ing. arch. a Richtárová Světlana JUDr., Ke Skalce 2228/25, Poruba, 70800 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2912/8
Obec:	Ostrava [554821]
Katastrální území:	Poruba [715174]
Číslo LV:	1299
Výměra [m ²]:	862
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Richtár Dušan Ing. arch. a Richtárová Světlana JUDr., Ke Skalce 2228/25, Poruba, 70800 Ostrava	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
64310	862

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava](#)

5.2 PŘÍLOHA Č. 2: INFORMACE O STAVBĚ Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Stavební objekt - detail

Kód: 3280144

Obec:	Ostrava	Informace k datu
Část obce:	Poruba	Zobrazit v mapě
Městská část/obvod:	Poruba	Údaje o vlastnictví
Parcela a katastrální území:	2912/19 Poruba	
Přejít na:	<input type="text" value="Stát"/>	Přejít

Číslo popisné nebo evidenční:	2228
Typ:	Budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům

Způsoby ochrany:

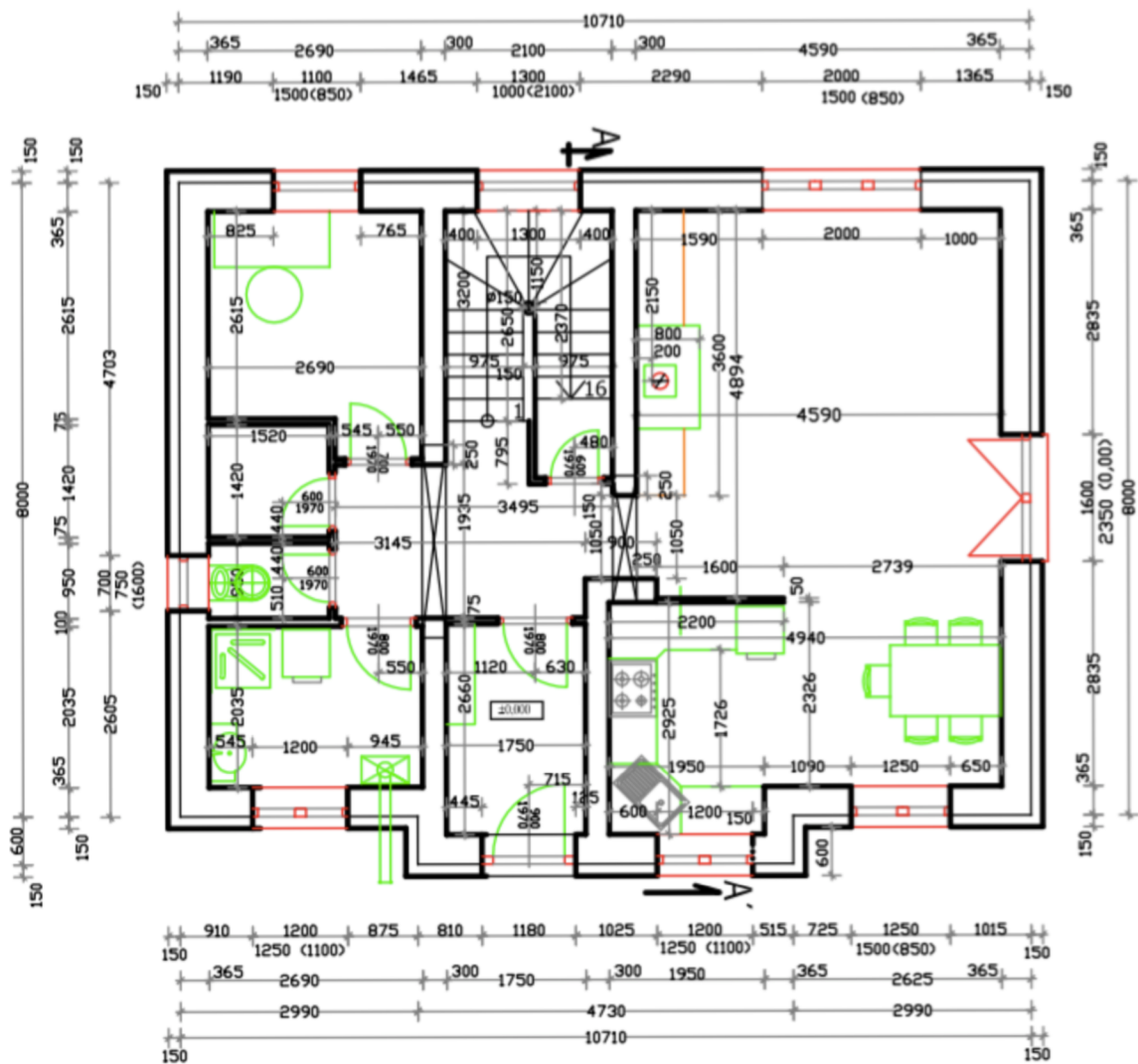
Technicko-ekonomické atributy:

Datum dokončení:		Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:		Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:			

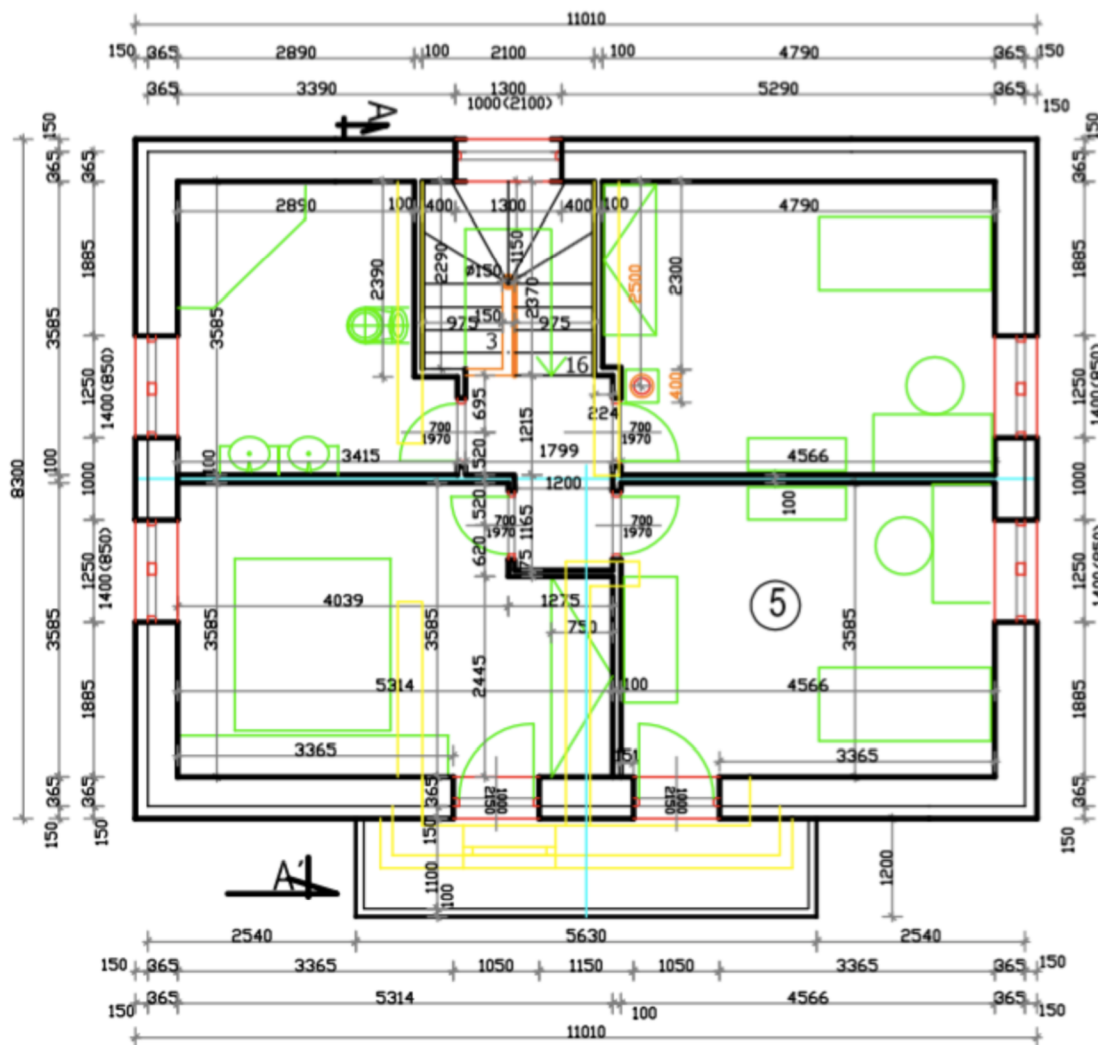
5.3 PŘÍLOHA Č. 3: VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY



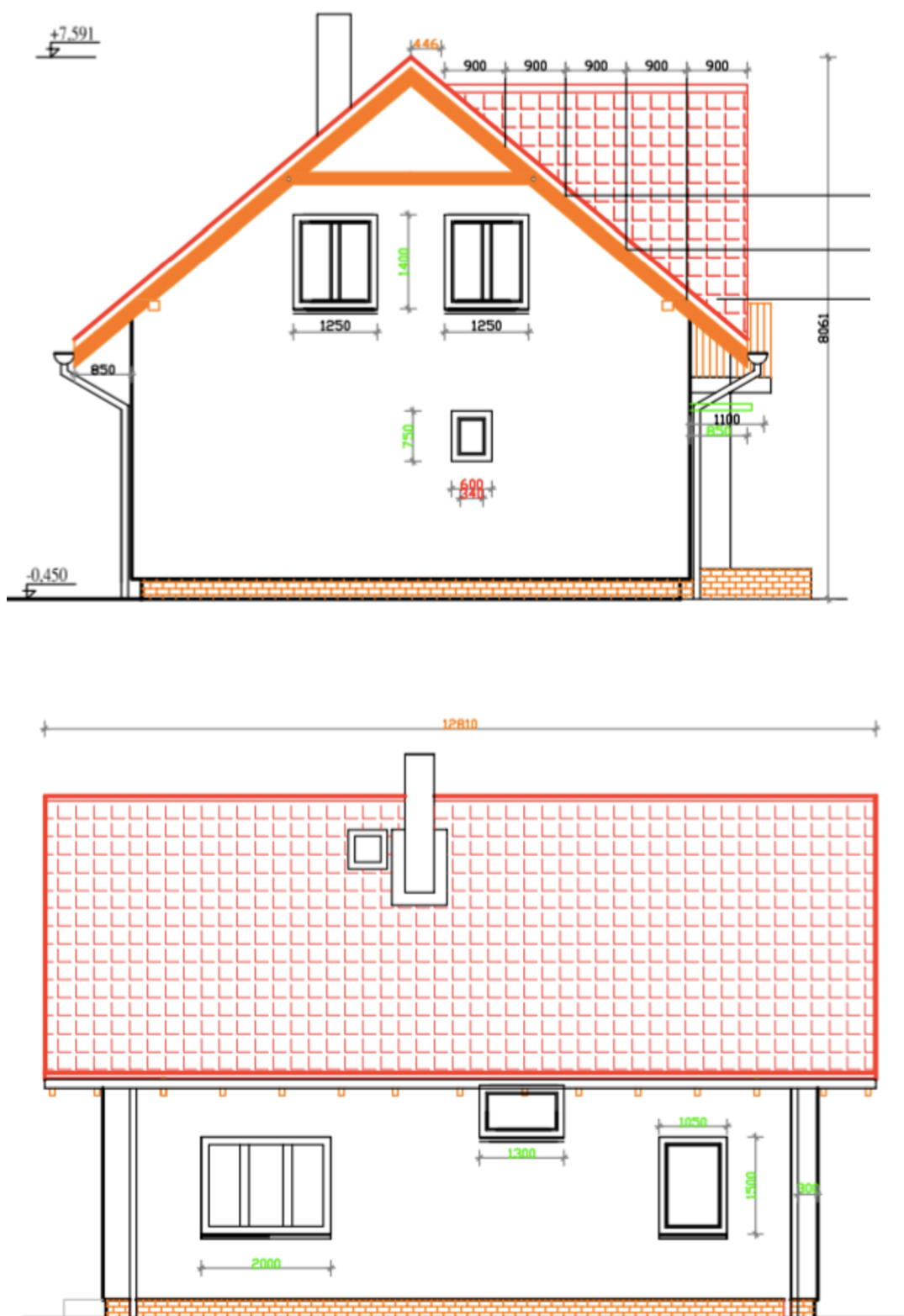
5.4 PŘÍLOHA Č. 4: PŮDORYS 1 NP



5.5 PŘÍLOHA Č. 5: PŮDORYS 2 NP



5.7 PŘÍLOHA Č. 7: POHLEDY



5.8 PŘÍLOHA Č. 8: FOTODOKUMENTACE



ZÁVĚR

Proces vyvlastnění je velice citlivou záležitostí, jelikož výrazně ovlivní život lidí, kterých se týká. Nejedná se pouze o stránku hmotnou, ale zasahuje také stránku citovou. Může se jednat např. o rodný dům nebo o nemovitou věc, která má pro člověka zvláštní cenu, přičemž tyto faktory se do ocenění nepromítnou. Jednalo by se o cenu mimořádnou, kterou nelze uplatnit dle vyvlastňovacího zákona a není možné, aby ji znalec stanovil.

Proto je na prvním místě vždy snaha dohodnout se, čímž by k vyvlastnění nedošlo. Jak pro vyvlastňovaného, tak i pro vyvlastnítele je tato varianta přijatelnější. Pokud nastane situace, kdy se strany nedohodly, a vyvlastnění je nezbytně nutné, je potřeba, aby znalec k vypracování znaleckého posudku přistupoval zodpovědně a pečlivě, a při ocenění cenou obvyklou vyčerpal veškeré možnosti pro vytvoření databáze pro porovnání s oceňovanými nemovitými věcmi.

V celospolečenském zájmu je někdy vyvlastnění bohužel nevyhnutelné, a proto mimo podmínek vyvlastnění a procesních postupů, které jsou uvedeny ve vyvlastňovacím zákoně, je velmi zvažován i účel, pro který lze vyvlastnit. S tím souvisí mnoho dalších právních předpisů jako např. stavební zákon, vodní zákon, silniční zákon, zákon o památkové péči, apod., ve kterých jsou účely vyvlastnění pro daný zákon uvedeny.

Nejen samotné vyvlastňovací řízení je zdoluhavým procesem, ale také řízení, které mu předchází. V první řadě to je skutečnost, že veřejně prospěšné stavby musí být vymezeny v územně plánovací dokumentaci, jejíž dvoustupňové projednávání a schvalování je dlouhodobější záležitostí, jež provází spoustu dalších jednání. Výsledkem tohoto procesu je stanovení a schválení výčtu veřejně prospěšných staveb.

Cíl předložené diplomové práce lze rozdělit do dvou částí. V první části se jednalo o objasnění postavení znalce při vyvlastňovacím řízení. Této problematice jsem se věnovala v teoretické části, která je rozdělena do šesti kapitol.

Druhým cílem bylo vytvoření znaleckého posudku pro vyvlastňovací řízení. Tomuto cíli jsem se věnovala v praktické části této diplomové práce, kde jsem pro účely vyvlastňovacího řízení vytvořila modelovou situaci, na jejímž základě jsem zpracovala znalecký posudek.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Literatura

- (1) AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2009. 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2.
- (2) BRADÁČ, A. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- (3) BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (4) BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P. *Soudní znalectví*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8.
- (5) JANDERKA, K. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání : s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury*. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. 171 s. ISBN 978-80-7201-793-5.
- (6) SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické, 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.

Internetové zdroje

- (7) *Veřejně prospěšné stavby, vyvlastnění, předkupní právo* [online]. 2014, [cit. 2016-04-03]. Dostupné z: <<http://www.upkindl.cz/cze/prakticke-informace/verejne-prospesne-stavby-vyvlastneni-predkupni-pravo.html>>.
- (8) *Druhy omezení* [online]. 2011, [cit. 2016-04-03]. Dostupné z: <<http://www.vlastnickaprava.cz/druhy-omezeni-vlastnickeho-prava/>>.

Legislativa

- (9) Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů.
- (10) Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.
- (11) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- (12) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- (13) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- (14) Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.
- (15) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- (16) Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů.

- (17) Vyhláška Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.
- (18) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Schéma možností a podmínek vyvlastnění	14
Obr. č. 2 – Schéma náhrady ve vyvlastňovacím řízení	16
Obr. č. 3 – Schéma výrokové části	28

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1– Možnosti omezení vlastnického práva.....	22
---	----