



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## ZNALECKÁ ČINNOST PŘI VYVLASTŇOVACÍM ŘÍZENÍ EXPERT ACTIVITIES IN EXPROPRIATION PROCEEDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

MGR. KATEŘINA VESELÁ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

ING. ET ING. MGR. ROMANA ŠESTÁKOVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Bc. et Bc. Kateřina Veselá

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 activities in expropriation proceedings**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

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

Cíle diplomové práce:

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

Seznam odborné literatury:

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

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

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

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ

NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing. Mgr. Romana Šestáková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 20. 10. 2014



---

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

### ***Abstrakt***

Předkládaná diplomová práce pojednává o znalecké činnosti vykonávané v souvislosti s vyvlastňovacím řízením. Práce je rozčleněna do tří základních celků, přičemž každý z nich je specificky i obsahově zaměřen. Nejprve jsou analyzovány základní pojmy související s uvedeným tématem, průběh vyvlastňovacího řízení i historické pozadí vyvlastnění. Pozornost je věnována i ochraně a omezení vlastnického práva jako takového. Druhá část práce se zabývá znaleckou činností a postavení znalce ve vyvlastňovacím řízení. Závěrečná část diplomové práce je čistě praktického rázu. Jejím obsahem je vytvoření cvičného znaleckého posudku za účelem vyvlastnění, ze kterého je patrná jeho struktura.

### ***Abstract***

This diploma thesis deals with expert activities, which are following the connection with expropriation process. The work is divided into three parts, each of them is targeted by specification and content. First are analyzed the basic related concepts of this thesis, the continuence of expropriation process and historical background of expropriation. Attention is also paid to the protection and limitation of proprietary rights. The second part deals with expert activity and status in the expropriation process. The final part of the thesis is a purely practical one. The content is related to the creation of a practice expert judgement for expropriation purpose, from which describe its structure.

***Klíčová slova***

Vyvlastnění, vyvlastňovací řízení, znalecký posudek, znalec, vyvlastnitel, vyvlastňovaný, veřejný zájem

***Keywords***

Expropriation, expropriation proceedings, expert judgement, expert expropriator, expropriation public interest

***Bibliografická citace***

VESELÁ, K. Znalecké činnosti při vyvlastňovacím řízení. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2015. 94 s. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Mgr. Romana Šestáková.

***Prohlášení***

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

V Brně dne 19. května 2015

.....

podpis diplomanta

## ***Poděkování***

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. et Ing. Mgr. Romaně Šestákové za vstřícný přístup, podmětné připomínky a odborné vedení. Dále bych chtěla poděkovat rodině, blízkým a kamarádům za podporu a trpělivost. Zvláštní poděkování patří mé mamince.



# OBSAH

ÚVOD.....	11
1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH A SOUVISEJÍCÍCH POJMŮ .....	13
1.1 Pozemek .....	13
1.2 Stavba .....	15
1.3 Znalec .....	16
1.4 Znalecký posudek .....	18
1.5 Vyvlastnění .....	19
1.5.1 Podmínky vyvlastnění .....	21
1.5.2 Podmínky dle specifických zákonů .....	23
1.5.3 Práva třetích osob .....	24
1.5.4 Náhrada za vyvlastnění .....	24
1.5.5 Obvyklá cena dle zákona o oceňování majetku .....	26
1.6 Účastníci řízení o vyvlastnění.....	27
1.6.1 Vyvlastnitel .....	29
1.6.2 Vyvlastňovaný.....	29
1.6.3 Vyvlastňovací úřad .....	30
1.7 Vyvlastňovací řízení .....	30
1.7.1 Zahájení vyvlastňovacího řízení .....	30
1.7.2 Rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení.....	31
1.7.3 Odvolání .....	34
2 HISTORICKÝ KONTEXT VYVLASTNĚNÍ.....	36
3 VLASTNICKÉ PRÁVO, JEHO OCHRANA A OMEZENÍ .....	40
3.1 Povaha vlastnického práva .....	40
3.2 Ochrana vlastnického práva.....	41
3.3 Omezení vlastnického práva.....	41
4 ZNALECKÁ ČINNOST PŘI VYVLASTŇOVACÍM ŘÍZENÍ .....	43
4.1 vstup znalce do vyvlastňovacího řízení .....	43
4.2 Znalecký posudek ve vyvlastňovacím řízení.....	43
5 ZNALECKÝ POSUDEK .....	45
6 NÁVRHY DE LEGE FERENDA .....	90
ZÁVĚR.....	91
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	92

SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ.....	94
SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK .....	94

## ÚVOD

Z pohledu legislativy se vyvlastnění opírá především o dva hlavní pilíře, a to o zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo k stavbě a o stavební zákon. Vyvlastnění je problematika, která podléhá častým a nesystematickým větším či menším legislativním změnám. Často se vyvlastnění stává také předmětem politických diskuzí, zejména v situacích, kdy se ve vyvlastňovacím řízení objeví překážka, ze které vyplývá opodstatněné ohrožení zájmů dotčených subjektů, tedy i státu.

Podstata vyvlastnění by se dala charakterizovat jako potřeba realizace společensky prospěšných a účelných plánů. Tyto plány jsou tak vysoce ekonomicky i systémově náročné, že jejich provedení z pohledu dosavadních vlastníků je prakticky nemožné. Vyvlastnění představuje institut, který zastupuje ten nejzávažnější zásah do vlastnického práva. Jde o zásah tak závažný, že je možné jej provést pouze *secundum et intra legem*. Ať už je dosavadní vlastník předmětné nemovitosti zbaven vlastnického práva zcela, či snad jen zčásti, je nutné vždy za všech podmínek stanovit náhradu. Další neméně důležitým znakem vyvlastnění je jeho samotný smysl, neboli to, že k vyvlastnění se přistupuje pouze tehdy, je-li hmatatelně prokazatelný veřejný zájem. Z realizace vyvlastnění je tedy zcela vyloučen zájem soukromý.

Ačkoliv od konce předešlého režimu uběhla již řada let, mnozí mají dodnes problematiku vyvlastnění negativně spojenou s nespravedlivou aplikací zásahu ze strany státu do vlastnické svobody původních vlastníků. Proto i dnes se některým lidem pod pojmem vyvlastnění ihned vybaví zabírání majetku, které kdysi bylo motivováno v mnoha případech zcela nelegitimním účelem. Navíc lidem častokrát nebyla poskytnuta adekvátní náhrada. Proto vyvlastnění v občanech ponechalo trpkou vzpomínku. Současným trendem je uplatnění vyvlastnění pouze jako krajní řešení situace a rozhodně ne za účelem dotčenému subjektu jakkoliv uškodit.

Aby byla podstata vyvlastnění pochopena zcela správně, je nejdůležitější si nejprve vymežit základní pojmy. Tomu se bude věnovat hned úvodní část diplomové práce, která bude analyticky zkoumat základy institutu vyvlastnění. Nejprve budou analyzovány klíčové pojmy související s uvedeným tématem. V rámci vymezení pojmu vyvlastnění bude pozornost věnována i průběhu vyvlastňovacího řízení. Následovat bude stručné nastínění historického

pozadí vyvlastňování. Závěrečná část prvního bloku bude zaměřena na ochranu a omezení vlastnického práva jako takového.

Druhá část práce se bude zabývat znaleckou činností a postavením znalce ve vyvlastňovacím řízení.

Následující část diplomové práce bude čistě praktického rázu. Jejím obsahem bude vytvoření cvičného znaleckého posudku za účelem stanovení náhrady za vyvlastnění, ze kterého bude patrná nejen jeho struktura, ale i jeho obsah.

Závěr práce je zaměřen na zhodnocení aktuální právní úpravy institutu vyvlastnění. Tato kapitola je doplněna i o návrhy *de lege ferenda*.

Diplomová práce si neklade za úkol vystihnout veškerou problematiku propojení vyvlastnění se znaleckou činností, nýbrž by ráda uvedla základní momenty a aspekty, které téma vystihují. Smyslem předkládané diplomové práce je popsat nejdůležitější body a poskytnout přehlednost dané problematiky z pohledu relevantní právní úpravy.

# 1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH A SOUVISEJÍCÍCH POJMŮ

## 1.1 Pozemek

Pozemek chápeme za přirozenou část zemského povrchu. Od obyčejné půdy se liší zejména tím, že rozměr pozemku bývá zpravidla přesně vymezen. Další specifickou zvláštností pozemku je skutečnost, že s jeho nakládáním a užíváním se vážou předem určená oprávnění, ale zároveň také i povinnosti. K tomu, abychom se přiblížili konkrétní definici pozemku, uveďme si zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, kde v § 2 písm. a) nalezneme vymezení pozemku jako: „[...]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 druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“<sup>1</sup> Uvedené vymezení lze použít především z pohledu systematické evidence pro katastr nemovitostí, můžeme ji však upotřebit i na ostatní praktické oblasti práva.

Úpravou pozemkových vztahů se zabývá samostatná oblast práva, kterou je **pozemkové právo**. Tuto oblast upravují specifické předpisy. Ústředním znakem tohoto okruhu práva je systematické prolínání oblastí jak veřejného, tak soukromého sektoru.<sup>2</sup> Všechny možné vztahy související s pozemkovým právem, jsou upraveny i v základech ústavního pořádku:

- článek 7 Ústavy, který popisuje skutečnost, že stát dbá o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství,
- článek 11 Listiny, který zajišťuje ochranu vlastnického práva
- článek 35 odst. 3 Listiny, jenž poukazuje na fakt, že nikdo svým jednáním při výkonu práv nesmí zasahovat do životního prostředí, popřípadě jej jakkoliv ohrožovat.

Konkrétní právní předpisy, které upravují problematiku pozemkových vztahů, představují zejména:

---

<sup>1</sup> § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky.

<sup>2</sup> Srov. DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 2. vyd. Praha: Eva roztoková – IFEC, 2007. s. 7. ISBN 80-903409-6-2.

- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, označovaný také jako zákon o půdě,
- zákon ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 503/2012 o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

Z pohledu předkládané diplomové práce nás bude zajímat především právní úprava spojená s oceňováním. Tato úprava je zastoupena zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Ten v součinnosti s katastrálním zákonem č. 256/2013 Sb. uvádí, že pozemky se dělí na:

- a) „Stavební pozemky,*
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e) jiné pozemky.“<sup>3</sup>*

---

<sup>3</sup> § 9 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

## 1.2 Stavba

Bez ohledu na to, že se s pojmem stavba setkáváme prakticky každodenně, se jeho přesná definice nalézt nedá. Ve všech možných právních předpisech lze dohledat pouze dílčí představy jasného vymezení stavby. Z pohledu stavebního zákona se pod pojmem stavba 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.“<sup>4</sup>

Stavba se nezdá objevuje i v novém občanském zákoníku, ovšem přesné a věcné vymezení zde opět nedohledáme. Nový občanský zákoník pracuje s pojmem stavba především v souvislosti s určením přesných sounáležitostí pozemku:

(1) *Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*

(2) *Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek“<sup>5</sup>*

*„Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“<sup>6</sup>*

Stavby lze kategorizovat dle účelů jejich využití. Toto rozdělení je nezbytné zejména při oceňování majetku. Proto § 3 zákona o oceňování uvádí účelové rozdělení staveb následujícím způsobem:

*„a) Stavby pozemní, kterými jsou*

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

*2. jednotky,*

*3. venkovní úpravy,*

---

<sup>4</sup> § 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>5</sup> § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>6</sup> § 512 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

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

*c) vodní nádrže a rybníky,*

*d) jiné stavby.*<sup>7</sup>

Dále zákon uvádí, že konkrétní členění jednotlivých staveb na určité druhy následně stanovuje vyhláška. Zákon také říká, že v případě rozporu s vymezeným účelem dle kolaudačního rozhodnutí a s účelem skutečného užívání věci, se vychází ze stavu, který odpovídá skutečnosti.<sup>8</sup>

### 1.3 Znalec

Za znalce se považuje osoba, která má potřebnou kvalifikaci a praxi k vykonávání znalecké činnosti. Taxativní výčet předpokladů pro výkon této odborné činnosti stanovuje zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb. o provedení zákona o znalcích a tlumočnících. Vedle legislativně stanovených podmínek, které specifikují výkon znalecké činnosti znalcem, je nutné uvést, že znalec musí taktéž ovládat znalosti z oblasti technické a technologické, právní a ekonomické.

Dle zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů lze uvést, že znaleckou činnost mohou vykonávat:

- **znalci zapsaní v seznamu znalců** – mají oprávnění zpracovat znalecké posudky na základě vyžádání státním orgánem, mohou zpracovat posudky i pro účely soukromých osob na základě dohody,
- **znalci nezapsaní v seznamu znalců (ad hoc)** – jedná se o osoby, jež byly znalcem pověřeny výkonem specifické činnosti, avšak tyto osoby nejsou zapsány do seznamu; zejména se jedná o situace, kdy pro konkrétní obor není znalec zapsán, nebo kdyby byly v souvislosti s vypracováním posudku spojeny nepřiměřené náklady či obtíže,

---

<sup>7</sup> § 3 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>8</sup> § 3 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.



- **znalecké ústavy** – posudky jsou zpracovávány pouze na základě žádosti ze strany státních orgánů.<sup>9</sup>

Návrhy na jmenování znalcem jsou oprávněny podávat jak vědecké instituce a vysoké školy, tak státní orgány i společenské organizace a organizace, ve kterých pracují osoby přicházející v úvahu. Není vyloučena ani situace, kdy žadatel sám požádá o jmenování znalcem.

Na základě § 4 zákona o znalcích a tlumočnících lze základní podmínky jmenování znalcem shrnout do čtyř hlavních bodů, a těmi jsou:

- české státní občanství,
- potřebné znalosti a zkušenosti v oboru,
- osobní vlastnosti, které by dávaly předpoklad řádného výkonu znalecké činnosti,
- souhlas uchazeče se jmenováním.<sup>10</sup>

*„Podmínky ke jmenování se ověřují dotazníkem, doklady o absolvování příslušné odborné výchovy, vyjádřením příslušných zájmových svazů nebo obdobných organizací, vyjádřením organizace, u níž je uchazeč v pracovním poměru.“<sup>11</sup>*

Jmenování se skládá ze dvou částí, jednak je to složení znaleckého slibu,<sup>12</sup> které je následně stvrzeno podpisem znalce do knihy slibů znalců. Druhá část jmenování spočívá v převzetí jmenovací listiny, tzv. dekretu.<sup>13</sup>

Po jmenování znalec obdrží:

- potvrzení, na základě kterého je oprávněn objednat znaleckou pečeť,<sup>14</sup>
- znalecký deník, do kterého dle návodu bude zapisovat všechny znalecké posudky,

<sup>9</sup> BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; KREJČÍŘ, P.; KOLEKTIV. *Úvod do soudního znalectví*. 1. vyd., Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2004. s. 42. ISBN 80-7204-365-X.

<sup>10</sup> § 4 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>11</sup> BRADÁČ, Albert a kol. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 1999. s. 33. ISBN 80-7204-133-9.

<sup>12</sup> Slib do rukou toho, kdo jej jmenoval, a ten zní: *„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.“*

<sup>13</sup> BRADÁČ, Albert a kol. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 1999. s. 33. ISBN 80-7204-133-9.

- průkaz znalce, ve kterém je vyznačen rozsah znaleckého oprávnění.<sup>15</sup>

Znalec je jmenován buď ministrem spravedlnosti, nebo předsedou krajského soudu (v Praze městského soudu) v takovém rozsahu, v němž je na základě pověření ministra spravedlnosti k tomu určen. Bezprostředně po jmenování následuje zápis znalce do seznamu znalců. Seznamy znalců jsou veřejně přístupné a jsou vedeny krajským soudem. Centrální vedení zaštiťuje ministerstvo spravedlnosti.<sup>16</sup>

Znalecká činnost je vykonávána znalcem osobně vyjma situace, kdy je znalec oprávněn přivolat ke své činnosti konzultanta. Znalec vykonává znaleckou činnost nestranně a nezaujatě tak, aby nebyl důvod pochybovat o jeho nepodjatosti.

## 1.4 Znalecký posudek

Činnost znalce je zaměřena na vypracovávání odborných znaleckých posudků, a to především pro potřeby soudu, organizací, institucí ale i pro individuální potřeby soukromých osob.

Základní části znaleckého posudku jsou:

- **titulní strana** uvádí číslo znaleckého posudku a identifikaci, která popisuje oceňované nemovitosti, objednatele posudku a znalce (údaje o autorovi posudku); dále se do identifikace řadí datum místního šetření, datum, ke kterému je proveden odhad, účel posudku, vlastní požadavky objednatele a datum dohotovení posudku,
- **nález** obsahuje nejen souhrn vlastníků dotčených nemovitostí, ale i přehled všech podkladů, které má znalec k dispozici od objednatele posudku, posudek se skládá z přesného specifikování znaleckého úkolu a z popisu jednotlivých znaleckých metod a postupů, které byly pro zpracování posudku využity; následně je veškerá pozornost věnována konkrétním vymezeným problémům; za předpokladu, že posudková část je obsahově rozsáhlá, doporučuje se na konci posudku všechny jednotlivé závěry shrnout,

---

<sup>14</sup> Znaleckou pečeť znalec používá pouze v souvislosti s vypracováním znaleckých posudků.

<sup>15</sup> BRADÁČ, Albert a kol. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 1999. s. 34. ISBN 80-7204-133-9.

<sup>16</sup> Tamtéž.

- **posudek** by měl být dostatečně srozumitelný a zřetelný, z toho vyplývá, že by měl plnit podmínku tzv. transparentnosti; zjištěné závěry by měly být srozumitelné pro každého uživatele.<sup>17</sup>

Vymezení znaleckého úkolu se nachází hned v úvodu znaleckého posudku. Zde se také specifikují otázky, na které má znalec v posudku odpovědět. Následně je úkolem znalce popsat zkoumanou skutečnost (tzv. nález) a poté formulovat vlastní závěr, či odpovědi na zadané otázky (samotný posudek). Hotový písemný posudek je poté svázán, jednotlivé strany jsou očíslovány a sešivací šňůra je připevněna k poslední straně posudku. Zde se také nachází znalecká pečeť, jejíž součástí je malý státní znak, jméno znalce a jeho obor. Součástí poslední strany je taktéž znalecká doložka, jež obsahuje označení seznamu, ve kterém je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a v neposlední řadě číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku.<sup>18</sup>

## 1.5 Vyvlastnění

*„Vyvlastnění (latinsky, resp. cizím slovem expropriace) je veřejnoprávní institut, jehož hlavním cílem, účelem a smyslem je řešení společenských problémů ve veřejném zájmu tam, kde vlastnické, popř. obdobné právo k nemovitosti uskutečnění těchto zájmů brání.“<sup>19</sup>*

Základním předpisem, který upravuje vyvlastnění, je zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů. Zákon o vyvlastnění je opatřením, které:

- *„přesně stanoví podmínky pro vyvlastnění,*
- *stanovuje principy náhrady,*
- *řeší otázky spojené s vypořádáním práv třetích osob,*
- *upravuje podmínky řízení o vyvlastnění a stanoví možnost soudního přezkumu rozhodnutí o vyvlastnění,*

---

<sup>17</sup> BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; KREJČÍŘ, P.; KOLEKTIV. *Úvod do soudního znalectví*. 1. vyd., Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2004. s. 84-85. ISBN 80-7204-365-X.

<sup>18</sup> § 7 a § 13 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.

<sup>19</sup> HORZINKOVÁ, E. et al. *Správní právo – zvláštní část*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s. 134. ISBN 978-80-7380-105-2.

- *procedurálně odpovídá v časových dimenzích novému správnímu řádu.*<sup>20</sup>

Ve smyslu teorie se za pojmem vyvlastnění skrývá přechod vlastnického práva, ke kterému dojde na základě individuálního právního aktu. Za výjimku lze označit přechod vlastnického práva ve spojení s projednáváním veřejnoprávního deliktu, což může být například sankce, ochranné opatření nebo exekuce. Z širšího pohledu lze za vyvlastnění považovat i přechod zapříčiněný jiným právním aktem. Tyto instituty ale označujeme jinak (např. zestátnění, konfiskace).<sup>21</sup>

V ustanovení § 2 písm. a) zákona o vyvlastnění je institut vyvlastnění popsán jako odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Avšak podle výše uvedeného zákona není pod pojmem vyvlastnění popisován jen nucený přechod vlastnického práva z jedné osoby na druhou. Vyvlastněním popisujeme i omezení vlastnického práva, případně omezení nebo odnětí práva, které odpovídá věcnému břemenu.

Základní a hlavní podmínkou vyvlastnění je veřejný zájem. Vyvlastnění nelze tedy zakládat pouze na soukromém či kolektivním zájmu. Veřejný zájem lze popsat i pomocí uvedeného výkladu Ústavního soudu České republiky (nález z 28. 3. 1996, č. 23, sv. 5 Sb. n. u.), který uvádí následující „ [...] je třeba veřejný zájem chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“

K vyvlastnění se přistupuje jen na základě zákona. Z toho vyplývá, že se o vyvlastnění rozhoduje na základě individuálního správního aktu. A proti takovému individuálnímu správnímu aktu umožňuje náš právní řád možnost zaručení ochrany a přezkoumatelnosti správního rozhodnutí v opravném řízení, případně i u soudu. Tato možnost je zajištěna přímo ústavní úpravou (čl. 36 odst. 1) a 2) Listiny).<sup>22</sup>

Účely vyvlastnění jsou obsaženy v mnoha právních předpisech na úrovni zákona. V této souvislosti je vhodné uvést především stavební zákon, horní zákon, lázeňský zákon,

---

<sup>20</sup> BURKETOVÁ, R. *Zákon o vyvlastnění neomezuje pouze vlastnická práva* [online]. 2005, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/Pro-media/Tiskove-zpravy/2005/Zakon-o-vyvlastneni-neomezuje-vlastnicka-prava>>.

<sup>21</sup> HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*. 3. podstatně rozšířené vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1305-1306.

<sup>22</sup> *Přezkum správních rozhodnutí* [online]. 2002, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://spravni.juristic.cz/149119/clanek/spravni1.html>>.

vodní zákon, zákon o pozemních komunikacích, energetický zákon, zákon o elektronických komunikacích, zákon o státní památkové péči či zákon o ochraně přírody a krajiny.<sup>23</sup>

K vyvlastnění se přistupuje výhradně za poskytnutí náhrady. Výše této náhrady ovšem není přesně stanovena. Dbát by se mělo zejména na to, že nejenom posouzení konkrétní věci by mělo být spravedlivé, ale i náhrada by měla být spravedlivá a měla by odpovídat faktické hodnotě majetku. Nikde se ale neuvádí, že ona stanovená náhrada má být poskytnuta předem, lze z toho tudíž vyvodit, že k náhradě lze přistoupit až po samotném vyvlastnění.

Závěrem je k pojmu vyvlastnění vhodné říci, že jeho úpravu lze dohledat ve všech evropských ústavách, ať už ve větším či menším rozsahu. Vyvlastnění je zde vždy popisováno jako skutečnost činěna ve veřejném zájmu a za podmínek poskytnutí přiměřené náhrady.

### 1.5.1 Podmínky vyvlastnění

Hlavní podmínky vyvlastnění jsou na ústavní hladině a jsou uvedeny v Listině. Ta uvádí, že vyvlastnění je realizovatelné jen:

- **ve veřejném zájmu,**
- **na základě zákona,**
- **za náhradu.**

Následně se o toto vymezení v Listině opírá i občanský zákoník, který uvedenou úpravu rozšiřuje. Dle občanského zákoníku je možné ve veřejném zájmu věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, **nelze-li účelu dosáhnout jinak.**<sup>24</sup>

Podle zákona o vyvlastnění, který mimo jiné zmiňuje již výše uvedené, jsou určené i další zvláštní nezbytné nároky, které je potřeba dodržovat, a těmi jsou:

- **rozsah vyvlastnění (pouze v minimálním rozsahu),**
- **jestliže je umístění stavby v souladu s cíli a úkoly územního plánování,**
- **a konečně není-li možná dohoda.**<sup>25</sup>

---

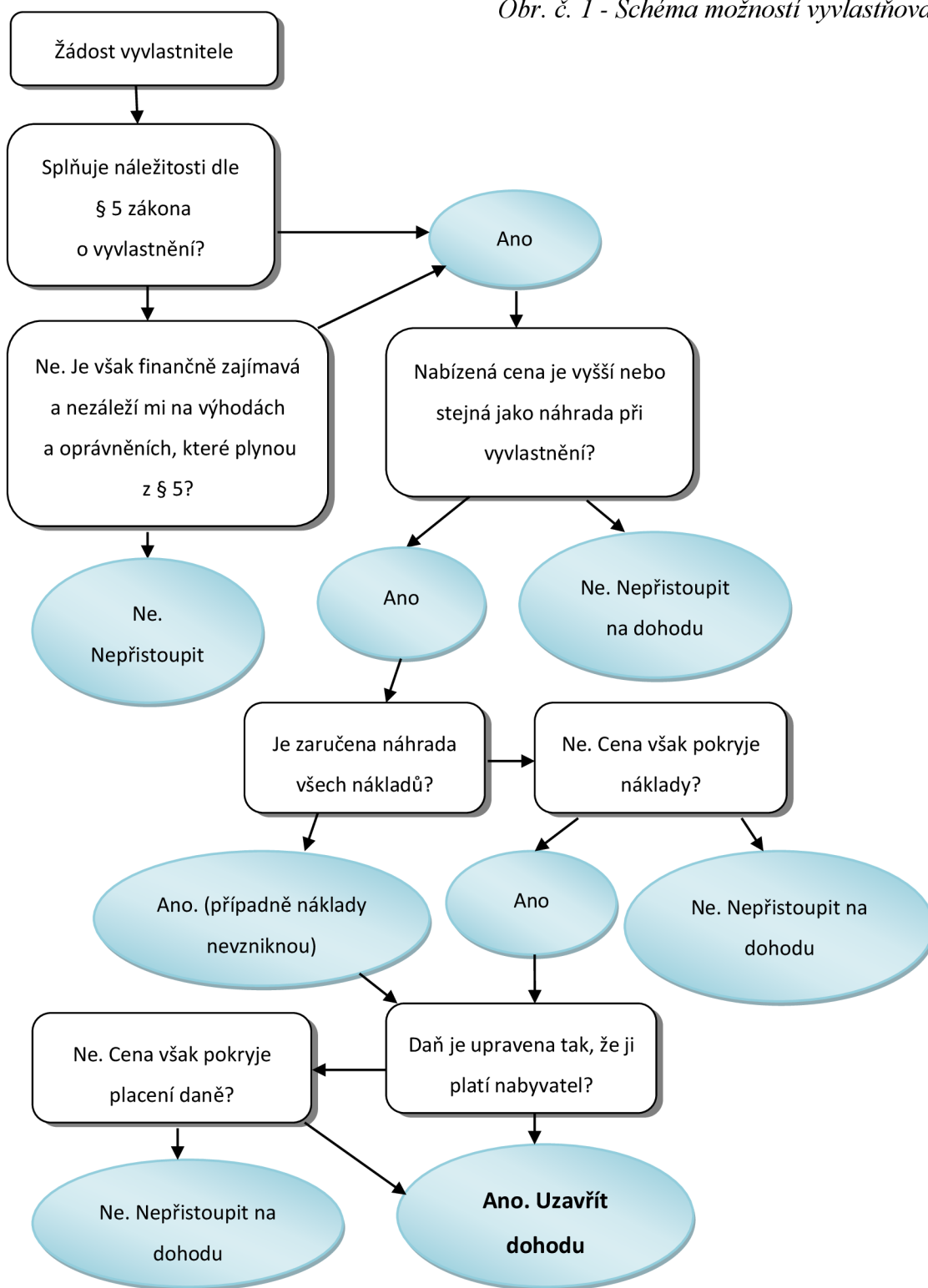
<sup>23</sup> *Vyvlastnění* [online]. 2008, [cit. 2015-06-05]. Dostupné z: <http://nadrevo.blogspot.cz/2010/01/vyvlastneni.html>.

<sup>24</sup> § 1038 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>25</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů.

Za jakých okolností a kdy uzavřít dohodu ze strany vyvlastňovaného se pokusí naznačit následující obrázek:

Obr. č. 1 - Schéma možností vyvlastňovaného<sup>26</sup>



<sup>26</sup> DOLEČEK, Marek. *Schéma rozhodování vyvlastňovaného, zda přistoupit na dohodu* [online]. 2014, [cit. 2015-20-04]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!&chapter=4>>.

V případě, že lze nabýt právo k pozemku na základě dohody, popř. jiným obdobným způsobem (kupříkladu využitím předkupního práva), přípustnost vyvlastnění je vyloučena.

Pokud je dohoda možná, je povinen vyvlastnitel dodržet následující lhůty a oznámení:

- ve lhůtě 6 měsíců předem seznámit vyvlastňovaného s účelem vyvlastnění, který je stanoven zvláštním zákonem,
- vyvlastňovanému poskytnout 60 dnů k tomu, aby měl možnost rozmyšlení nad případným přijetím návrhu
- v dohodě musí být obsažen nárok vyvlastňovaného na navrácení převedených práv, jestliže nebude započato uskutečňování účelu převodu do 3 let od okamžiku uzavření dohody,
- součástí dohody musí být taktéž souhlas týkající se vyhotovení znaleckého posudku vyvlastnitelem, a to na jeho náklady, není však nutný souhlas s konkretizací osoby znalce, v opačném případě je nutné umožnit vyvlastňovanému zajištění si vyhotovení znaleckého posudku, a to sám na náklady vyvlastnitele,
- za žádoucí je též považována žádost vyvlastnitele k vyvlastňovanému týkající se vyjádření k soukromým zájmům vyvlastňovaného na nedotknutelnosti pozemku.<sup>27</sup>

### 1.5.2 Podmínky dle specifických zákonů

Jednotlivé zvláštní zákony, na základě kterých lze přistoupit k vyvlastnění, obsahují taktéž soubor specifických podmínek, za kterých je možné nemovitost vyvlastnit.

V případě, že dojde k vyvlastnění kulturních nemovitých památek, je vyvlastnění podmíněno faktem, že vyvlastnitelem je pouze a jenom stát. Současně tyto nemovitosti nesmějí být ve vlastnictví státu jako takového.

V další uvedené situaci je popisováno vyvlastnění za účelem obrany státu. I tento případ s sebou váže jistá specifika. Vyvlastnění za účelem obrany státu, za stavu ohrožení nebo za válečného stavu je typické tzv. zkráceným řízením, jehož délka nepřesahuje sedm dní.

---

<sup>27</sup> AMBRUSOVÁ, E. ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. Olomouc: ANAG 2009, s. 91-92. ISBN 978-80-7263-554-2.

*„Vlastnické právo přechází vyvlastněním ve zkráceném řízení pouze na stát a to okamžikem právní moci vyvlastňovacího výměru. Pokud je předmětem vyvlastnění nemovitost, podává návrh na zápis do katastru nemovitostí příslušný obecní úřad. Příslušný katastrální úřad provede zápis přechodu vlastnického práva záznamem.“<sup>28</sup>*

### 1.5.3 Práva třetích osob

Třetími osobami jsou myšleny subjekty, jež mají nějaké oprávnění ve vztahu k vyvlastňované nemovitosti. Práva třetích osob jsou podrobně popsány v § 6 až § 9 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů. Zákon v § 6 uvádí, která práva budou v souvislosti s vyvlastněním dotčena, popř. která zaniknou a která nikoliv.

### 1.5.4 Náhrada za vyvlastnění

Náhrada plní funkci prvku, který má vyrovnat vzniklou majetkovou újmu vyvlastňovanému v souvislosti s vyvlastněním. Představuje nejenom stejnou či adekvátní hodnotu majetku, ale musí být spravedlivá a musí vyjadřovat možnost pořídit si či obstarat obdobnou věc.<sup>29</sup>

*„Právo na náhradu přísluší nejen vlastníkovi, ale také třetím osobám, jejichž práva vyvlastněním zanikla, přičemž vlastníkovi bude vyplacena náhrada již ponížená o částku odpovídající náhradě vyplacené těmto třetím osobám. Vyvlastnění by osobám, které přicházejí o svá práva nebo se jejich práva omezují, nemělo způsobit škodu.“<sup>30</sup>*

Aktuálně je možné přistoupit k několika typům náhrad za vyvlastnění. Náhrada může být buďto ve formě věcného plnění anebo v podobě peněžní částky: *„Peněžní náhrada má být vyvlastněnému poukázána buď ve výši obvyklé ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu – zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, přičemž výše peněžní náhrady se určí vždy dle skutečného stavu a účelu užití vyvlastňovaných nemovitostí ke dni podání žádosti o vyvlastnění, a to bez přihlednutí k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti*

---

<sup>28</sup> NOVÁK, Antonín. *Vyvlastnění ve zkráceném řízení aneb několik poznámek o expropriaci pro účel obrany státu* [online]. 2003, [cit. 2015-20-04]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/vyvlastneni-ve-zkracem-rizeni-aneb-nekolik-poznamek-o-expropriaci-pro-ucely-obrany-statu-21834.html>>.

<sup>29</sup> JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání*. 2. vydání. Praha: Linde, 2010, s. 29. ISBN 978-80-7201-774-4.

<sup>30</sup> DOLEČEK, Martin. *Vyvlastnění. Náhrada za vyvlastnění* [online]. 2002, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!&chapter=3>>.



*s navrženým účelem vyvlastnění. Náhrada musí být uhrazena jednorázově ve lhůtě stanovené v rozhodnutí.*<sup>31</sup>

Způsob náhrady a její výše jsou blíže popsány v zákoně č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, konkrétně v jeho čtvrté části. Komplexní úpravu náhrad dotváří zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o oceňování majetku). Ten říká, že za předpokladu, pokud jde o náhrady z odnětí vlastnického práva ať už k pozemku či ke stavbě, včetně všech jejích součástí a příslušenství, odpovídá výše ceny ceně obvyklé, která je stanovena, ovšem jen pokud by byla vyšší než cena zjištěna podle cenového předpisu. V tomto případě by měla přednost.

Za předpokladu, že vyvlastňovaný a vyvlastnitel jsou s to se dohodnout (viz obr. č. 1), je možné stanovit na základě této dohody jinou formu náhrady. V tomto případě je vyvlastňovanému při odnětí vlastnického práva poskytnut jiný odpovídající pozemek či stavba.

Vzniknou-li i jiné ostatní náklady, jsou hrazeny ze strany vyvlastnítele. Je nutné myslet na to, že při rozdílných cenách staveb nebo pozemků není dotčeno právo na vyrovnání rozdílu.<sup>32</sup>

Uvažujeme-li náhradu za omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemena nebo za odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo za zánik nájemního práva nebo věcného břemena váznoucí na pozemku nebo stavbě a náležící třetím osobám, je nutné určit výši náhrad ve výši ceny, která odpovídá věcnému břemenu.<sup>33</sup> Za této situace se celková cena určí výnosovým způsobem ve výši ceny obvyklé. Pokud je možné zjistit celkový roční užitek a je-li možné zjistit roční užitek, vynásobí se počtem let užívání<sup>34</sup>. Nelze-li cenu takto stanovit, poskytuje se jednorázově ve výši 10 000 Kč.<sup>35</sup>

Vedle uvedených náhrad má vyvlastňovaný nárok též na jiné náhrady uvedené v zákoně o vyvlastnění, ten uvádí: „[...] vyvlastňovanému náleží též náhrada stěhovacích

---

<sup>31</sup> DOLEČEK, Martin. *Vyvlastnění. Náhrada za vyvlastnění* [online]. 2002, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!&chapter=3>.

<sup>32</sup> § 11 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>33</sup> § 12 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>34</sup> Nejvýše však pěti.

*nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.*<sup>36</sup>

Všechny náklady jsou hrazeny tím, v jehož prospěch bylo vyvlastnění uskutečněno, a musí odpovídat výši majetkoprávní újmy, jež vyvlastňovanému vznikne v souvislosti s vyvlastněním.

Základem vyvlastnění je tedy poskytnutí náhrady, ta náleží vyvlastňovanému. Náhrada je buď:

- *„[...] ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene, nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.*<sup>37</sup>
- *„[...] ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim.*<sup>38</sup>

### **1.5.5 Obvyklá cena dle zákona o oceňování majetku**

Vyvlastňovanému tedy připadá za vyvlastnění pozemku či stavby náhrada, která odpovídá výši ceny obvyklé. Obvyklá cena je zákonem o oceňování majetku stanovena jako: *„[...] cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při jejím určování musí vzít znalec v úvahu všechny okolnosti, které mohou mít na cenu vliv, s výjimkou mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a ceny zvláštní obliby.*<sup>39</sup> V důsledku změn, které nastaly především v souvislosti s příchodem nového občanského zákoníku, se k původní už notoricky známé definici ceny obvyklé připojuje následující věta:

***„Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*<sup>40</sup>**

Na základě uvedeného dodatku lze diskutovat o vhodnosti využití ceny obvyklé a ceny zjištěné: *„Často zmiňovaným problémem v souvislosti se znaleckými posudky o stanovení*

---

<sup>35</sup> § 16b odst. 3 a odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>36</sup> § 10 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>37</sup> § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>38</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>39</sup> Tamtéž.

<sup>40</sup> § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

*obvyklé ceny nemovitosti je ztotožňování obvyklé ceny s cenou zjištěnou u nemovitosti, se kterými se běžně na trhu obchoduje bez jakékoliv snahy o použití jiných metod ocenění. Doposud, ačkoliv je obecně známo, že zjištěná cena nemusí odpovídat (a ve většině případů také neodpovídá) ceně obvyklé, bylo nutné tento způsob stanovení obvyklé ceny tolerovat. Neexistoval totiž závazný předpis, který by takový postup zakazoval, přestože téměř v libovolné odborné publikaci zabývající se tržním oceňováním je označován jako nepřijatelný.*<sup>41</sup>

U odborníků se tento doplněk k definici ceny obvyklé nejeví jako zcela nová skutečnost, neboť řada z nich již dlouhou dobu tvrdila, že potřeba uplatnění porovnávacího způsobu ocenění je patrná přímo z definice obvyklé ceny. Otázkou však zůstává, zda účelem změny byl skutečně záměr spočívající ve zkvalitnění znaleckých posudků. Odborná veřejnost si není jistá, jestli tato změna nebude mít spíše opačný efekt.<sup>42</sup>

Úkolem znalce je provést kompletní analýzu trhu, na základě které zjistí údaje o již uskutečněných prodejkách v určené lokalitě. Při provádění analýzy přihlíží k celé řadě možných aspektů, které ji mohou ovlivnit. Obvyklá cena se tedy určuje jako vyvozená částka a nelze ji předem přesně stanovit. Zpravidla se tato cena zjišťuje na základě porovnání s již realizovanými prodejmi a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, a to na základě dostupných informací. Jestliže tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je nutné přistoupit k náhradní metodice.<sup>43</sup>

## 1.6 Účastníci řízení o vyvlastnění

Základním znakem každého řízení je okruh účastníků, kterých se dotýká. Kompletní výčet účastníků vyvlastňovacího řízení uvádí § 17 zákona o vyvlastnění.<sup>44</sup> **Účastníky jsou:**

- vyvlastnitel,
- vyvlastňovaný,
- zástavní věřitel,

---

<sup>41</sup> KUHROVÁ, K. *Nová definice ceny obvyklé – krok vpřed, tři kroky vzad* [online]. 2014, [cit. 2015-11-03]. Dostupné z: <<http://www.itez.cz/news/nova-definice-obvykle-ceny-krok-vpred-tri-kroky-vzad/>>.

<sup>42</sup> Tamtéž.

<sup>43</sup> BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, s. 53. ISBN 978-80-7204-630-0.

<sup>44</sup> Podle AMBRUSOVÁ, E. ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. Olomouc: ANAG 2009, s. 80-81. ISBN 978-80-7263-554-2.

- podzástavní věřitel,
- oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu vázajícímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká,
- nájemce pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, nebo jejich částí s výjimkou nájemce bytu,
- oprávněný a povinný z práva zajištěného převodem stavby nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká,
- správce dědictví, jsou-li pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká, předmětem neskončeného dědického řízení, nebo zemře-li některý z účastníků vyvlastňovacího řízení,
- dědici zůstavitele, nepatří-li dotčený majetek do správy dědictví,
- stát, má-li mu dědictví připadnout.<sup>45</sup>

V následující části práce se zaměříme na ty nejdůležitější subjekty vyvlastňovacího řízení.

Mezi subjekty vyvlastňovacího řízení řadíme osoby jak ze sektoru soukromého práva, tak i veřejného. Základem řízení o vyvlastnění jsou vždy minimálně dva určené subjekty, a těmi jsou vyvlastňovaný a vyvlastnitel.<sup>46</sup>

Postavení účastníků ve vyvlastňovacím řízení se řídí zákonem č. 500/2004 Sb. správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Základem vyvlastňovací řízení jsou tedy dvě strany: na straně jedné je to ten, kdo usiluje o vyvlastnění neboli **vyvlastnitel**, a na straně druhé je to ten, vůči němuž je vyvlastňovací řízení směřováno, tedy **vyvlastňovaný**. V případě, že se k předmětu vyvlastnění (pozemku či stavbě) vážou práva třetích osob, lze za účastníky řízení považovat i tyto osoby.

---

<sup>45</sup> AMBRUSOVÁ, E. ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. Olomouc: ANAG 2009, s. 80-81. ISBN 978-80-7263-554-2.

<sup>46</sup> *Vyvlastnění* [online]. 2002, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!&chapter=3>>.

V případě, že není účastník řízení znám nebo není znám jeho pobyt, popřípadě nepodařilo-li se mu doručit na známou adresu v cizině, je této osobě dle zákona ustanoven opatrovník. Opatrovník je ustanoven vyvlastňovacím úřadem. V zákoně o vyvlastnění je popsána též situace, kdy dojde ke smrti účastníka, který patří do vyvlastňovacího řízení. Stejně jako v případě, kdy je předmětný vyvlastňovaný pozemek či stavba součástí neskončeného dědického řízení, tak i v případě, kdy dojde k úmrtí účastníka, je účastníkem vyvlastňovacího řízení určený správce dědictví nebo (nepatří-li dotčený majetek do správy dědictví) dědici zůstavitele. V některých případech může být za těchto okolností účastníkem také stát.

### 1.6.1 Vyvlastnitel

Vyvlastnitel je osoba, o které lze říci, že jí nově budou svěřena práva z vyvlastňované věci. Zákon o vyvlastnění říká, že vyvlastnitelem je: „[...] ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu.“<sup>47</sup>

Obecně lze říci, že na základě veřejného zájmu může přistupovat k vyvlastnění prakticky jakýkoliv určený subjekt. Ovšem v praxi je tímto subjektem ve valné většině případů pouze stát.

### 1.6.2 Vyvlastňovaný

Ten, kdo je vlastníkem věci, která je určena k vyvlastnění, je určen jako vyvlastňovaný. Jde o účastníka, jenž je vlastníkem pozemku či stavby, které se mají stát předmětem vyvlastnění. Jak je uvedeno v zákoně o vyvlastnění, dále je vyvlastňovaným také ten, kdo má k pozemku či stavbě: „[...] právo odpovídající věcnému břemenu; bylo-li vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká, převedeno k zajištění splnění závazku, je vyvlastňovaným také povinný ze zajišťovacího převodu práva, který k zajištění svého závazku vlastnické právo převedl na oprávněného.“<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> § 2 odst. c) zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>48</sup> § 2 odst. b) zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů.

### 1.6.3 Vyvlastňovací úřad

*„Vyvlastňovací řízení vede vyvlastňovací úřad, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností, případně magistrát územně členěného statutárního města nebo Magistrát hlavního města Prahy. Místní příslušnost se určuje podle polohy dotčeného pozemku nebo stavby ve správním obvodu toho kterého vyvlastňovacího úřadu. Ústředním orgánem ve věcech vyvlastnění je Ministerstvo pro místní rozvoj.“<sup>49</sup>*

Pokud je pozemek či stavba, která je předmětem vyvlastnění, umístěna ve správním obvodu více vyvlastňovaných úřadů, je nezbytné, aby nejbližše společně nadřízený správní orgán vydal usnesení, ve kterém rozhodne o tom, který konkrétní úřad dané řízení provede.

## 1.7 Vyvlastňovací řízení

Postup ve vyvlastňovacím řízení je upraven dvěma základními předpisy. V první řadě je to zákon č. **184/2006 Sb., o vyvlastnění**, ve znění pozdějších předpisů. Následně jsou pak podpůrně využita i některá ustanovení zákona č. **500/2004 Sb., správního řádu**, ve znění pozdějších předpisů. Správní řád upravuje zejména tu část, která se zabývá doručováním.

Účastníci řízení o vyvlastnění jsou blíže popsáni v kapitole 1.4.

### 1.7.1 Zahájení vyvlastňovacího řízení

Vyvlastňovací řízení je zahájeno výhradně na žádost, a to ze strany vyvlastnítele. Především musí splňovat obecné náležitosti stanovené správním řádem, a to zejména určení kdo podání činí, čeho se týká a co se v daném případě navrhuje. Vedle těchto obecných náležitostí **musí žádost obsahovat hlavně:**

- 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,
- údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá,
- údaj o tom, v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění.

---

<sup>49</sup> *Vyvlastnění* [online]. 2002, [cit. 2015-12-03]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!&chapter=3>>.

### **K žádosti je třeba ještě připojit:**

- katastrální mapu se zákresem pozemků a staveb navržených k vyvlastnění, doplněnou situací z jiných mapových podkladů, které vyjadřují graficky právní vztahy k nemovitostem v případech, kdy tyto vztahy nebyly dosud v katastrální mapě vyznačeny; navrhuje-li se vyvlastnit část pozemku, připojí se též geometrický plán ve trojím vyhotovení,
- územní rozhodnutí, vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění zvláštní právní předpis a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem,
- listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění, včetně prohlášení o tom, že ve stanovené lhůtě se vyvlastniteli nepodařilo získat dohodou potřebná práva k pozemku nebo ke stavbě,
- znalecký posudek vyhotovený na žádost vyvlastňovaného, nebo na žádost vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas, který v případě stanovení náhrady za odejmutý pozemek nebo stavbu obsahuje obvyklou cenu i cenu zjištěnou podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti,
- znalecký posudek vyhotovený na žádost vyvlastňovaného, nebo na žádost vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas, který v případě stanovení náhrady za zaniklá věcná břemena obsahuje výši náhrady pro oprávněného podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti,
- dohodu vyvlastňovaného o rozdělení náhrady s těmi, kterým na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě váznou věcná práva zanikající vyvlastněním, pokud byla uzavřena před podáním žádosti, a vyvlastnitel má tuto dohodu k dispozici.

### **1.7.2 Rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení**

Existují dvě reálné možnosti, jimiž může být vyvlastňovací řízení zakončeno. V obou případech vydá vyvlastňovací úřad rozhodnutí: *„Výsledkem vyvlastňovacího řízení je rozhodnutí o vyvlastnění, které je konkrétním správním aktem konstitutivní povahy, neboť expropriací přecházejí vyvlastněná práva z expropriáta na exproprianta. Všechna*

*ostatní práva k vyvlastněným pozemkům či stavbám zanikají (s výjimkou práva užívat byty a nebytové prostory), pokud není jinak výslovně uvedeno v rozhodnutí o vyvlastnění.*“<sup>50</sup>

Úkolem vyvlastnítele je během řízení zajistit, aby všechny dané podmínky byly splněny. Za předpokladu, kdy vyvlastňovací úřad určí, že daným podmínkám nebylo vyhověno, vydá **rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění**, která byla podána ze strany vyvlastnítele.<sup>51</sup> V opačném případě, tedy kdy vyvlastňovací úřad v dané situaci shledá, že všechny podmínky byly náležitě splněny, vydá **rozhodnutí o vyvlastnění**, kdy ve svých výrocích rozhodne především:

- zrušení práva, jež odpovídá věcnému břemenu k pozemku či stavbě, kterých se dané vyvlastnění týká, za předpokladu, kdy to postačuje k naplnění účelu vyvlastnění, anebo
- omezení vlastnického práva k pozemku či stavbě, kdy bude zřízeno věcné břemeno ve prospěch toho, kdo vyvlastňuje a bude vymezen jeho obsah, bude-li tím naplněn účel samotného vyvlastnění, anebo
- o tom, zdali bude odňato vlastnické právo vyvlastňovaného k pozemku nebo stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele za podmínek, kdy to vyžaduje účel vyvlastnění,
- o určení práv, která se vážou k pozemku, stavbě nebo k jejich částem, a která nezaniknou
- o stanovení výše náhrady, která případně vyvlastňovanému,
- o stanovení výše náhrady, která případně nájemci a oprávněnému z věcného břemene, kterým na základě vyvlastnění práva zanikají,
- o lhůtě, která je vymezena pro zaplacení náhrady ze strany vyvlastnítele a která nesmí přesahovat 60 dnů od okamžiku, kdy rozhodnutí nabude právní moci,

---

<sup>50</sup> BIŠOVÁ, A. *Vyvlastnění* [online]. 2002, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <http://spravni.juristic.cz/149090/clanek/spravni1.html>.

<sup>51</sup> Vyvlastňovanému je zaručena náhrada za škodu nebo jinou újmu, která mu v souvislosti se zahájením vyvlastňovacího řízení vznikla v případě, že vyvlastnitel vzal návrh na vyvlastnění zpět či že vyvlastnění bylo zrušeno. Pokud vyvlastňovací úřad dospěje k závěru, že daným podmínkám nebylo vyhověno, bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí obeznámí příslušný katastrální úřad, v jehož evidenci se daný pozemek nebo stavba nachází.



- o nákladech, které je povinen vyvlastnitel uhradit v souvislosti s vyhotovením znaleckého posudku, a určí k tomu adekvátní lhůtu,
- o způsobu a lhůtě, které jsou určeny k tomu, aby vyvlastnitel zahájil proces uskutečňování účelu, na základě kterého bylo přistoupeno k vyvlastnění, uvedená lhůta nesmí přesahovat dobu 2 let, kdy rozhodnutí nabude právní moci,
- v situaci, kdy se strany dohodnou na náhradě pozemku a dohoda je možná, je nutné na základě rozhodnutí určit, o jaký pozemek či stavbu se jedná a který na základě dohody přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, v tomto případě je nezbytné rozhodnout i o vyrovnání vzniklého rozdílu v obvyklé ceně jak vyvlastňovaného, tak i náhradního pozemku či stavby, stejně tak musí být určena lhůta k poskytnutí výše uvedeného plnění, jež nesmí překročit 60 dnů od okamžiku, kdy rozhodnutí nabude právní moci,
- jestliže na určeném pozemku vázla zástavní či jiná práva, je nezbytné na základě rozhodnutí stanovit výši částky z dané náhrady, která náleží vyvlastňovanému a ze které je povinen vyvlastnitel poskytnout část jak zástavnímu věřiteli, tak podzástavnímu věřiteli či osobě, která je oprávněná ze zajišťovacího převodu práva na úřadu zajištěných pohledávek.<sup>52</sup>

Ať už vyvlastňovací úřad rozhodne jakkoliv, není možné oznámit dané rozhodnutí ústně. Jde obecně o správní rozhodnutí, tudíž se musí skládat z výroku, odůvodnění a poučení.<sup>53</sup>

Všem účastníkům řízení o vyvlastnění musí být do vlastních rukou doručen stejnopis písemného vyhotovení rozhodnutí v dané věci. Proti rozhodnutí je možné podat odvolání, to je však nezbytné učinit ve lhůtě 15 dnů.

---

<sup>52</sup> AMBRUSOVÁ, E. ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. Olomouc: ANAG 2009, s. 65-66. ISBN 978-80-7263-554.2.

<sup>53</sup> Součástí odůvodnění musí být část, kde vyvlastňovací úřad podle § 68 odst. 3 správního řádu uvádí důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, jimiž se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, informace o tom, jakým způsobem se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí. Poučení rozhodnutí musí obsahovat vymezení podmínek, za kterých vyvlastnitel složí náhradu do úschovny u soudu, možnosti a podmínky zrušení vyvlastnění, lhůtu pro odvolání, a určení správního orgánu, který je v dané věci příslušný. Musí zde být uvedena i varianta projednání vyvlastnění v občanském řízení.

### 1.7.3 Odvolání

S odvoláním proti rozhodnutí, které bylo vydané ve vyvlastňovacím řízení, se vážou obecné zásady vyplývající z ustanovení správního řádu. Odvolání, kterým se napadá rozhodnutí vydané ve vyvlastňovacím řízení, musí splňovat dvě základní podmínky: musí být přípustné (řádně podané) a podání musí být učiněno včas. V případě, že jsou uvedené podmínky splněny, spojuje zákon s odvoláním odkladné účinky. Za určitých podmínek může mít odvolání odkladný účinek nejen na daný výrok, ale i na výroky ostatní.<sup>54</sup> Zákon také uvádí, kdy tomu tak není.<sup>55</sup>

Lhůta pro podání odvolání proti rozhodnutí je stanovena na 15 dní od okamžiku, kdy bylo oznámeno rozhodnutí o vyvlastnění.

Úkolem odvolacího orgánu je přezkum napadeného rozhodnutí. Tento přezkum se provádí pouze v té části námitek, které jsou vymezeny v odvolání. Krajský úřad může uvedené rozhodnutí buďto potvrdit, anebo jeho část zrušit a řízení zastavit. Další možnost, jak může krajský úřad postupovat, spočívá v tom, že může dané rozhodnutí zrušit a věc následně vrátit k dalšímu projednání, které náleží vyvlastňovacímu úřadu. Pokud dojde k zrušení rozhodnutí a jeho navrácení k novému projednání, které přísluší prvoinstančnímu vyvlastňovacímu úřadu, má tento úřad povinnost vyjádřit právní názor v odůvodnění.<sup>56</sup> A v neposlední řadě může krajský úřad sám konkrétní rozhodnutí meritorním způsobem změnit.

*„Existují tři důvody, pro které může vyvlastňovaný požádat o zrušení vyvlastnění. Prvním z nich je nezaplacení náhrady ani po uplynutí 30 dnů od konce lhůty stanovené ve výroku o náhradě za vyvlastnění, druhým nezahájení realizace účelu vyvlastnění v určené výroku o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě (případně ani ve lhůtě prodloužené) a třetím zrušení nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí, které bylo podkladem pro vyvlastnění.“<sup>57</sup>*

---

<sup>54</sup> Odvolání směřující proti některému z výroků podle § 24 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>55</sup> Odvolání směřující pouze proti některému z výroků podle § 24 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>56</sup> AMBRUSOVÁ, E. ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. Olomouc: ANAG 2009, s. 72. ISBN 978-80-7263-554-2.

<sup>57</sup> *Vyvlastnění* [online]. 2002, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!&chapter=3>>.

Účastníkovi náleží právo v daném řízení vzít své odvolání zpět. Za předpokladu, že tak učiní všichni účastníci, orgán, ke kterému bylo odvolání podáno, řízení zastaví. Dnem následujícím po zastavení řízení nabývá rozhodnutí právní moci.<sup>58</sup>

---

<sup>58</sup> § 91 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

## 2 HISTORICKÝ KONTEXT VYVLASTNĚNÍ

První zmínky o vyvlastňování sahají až do starověku. Již v římském právu narážíme nejenom na institut vyvlastnění, nýbrž se zde objevuje i konfiskace. Římané se s expropriací, čili s vyvlastněním, setkávali jen ojediněle, za to s konfiskací měli spojený obvyklý účelně uložený trest.<sup>59</sup>

Ve středověku se vyskytuje pojem pozemkový regál panovníka. Zjednodušeně řečeno smyslem tohoto institutu bylo, že pokud se pozemky vyskytovaly bez prokazatelného vlastnictví, měl panovník právo si je zabrat, popřípadě bylo pouze na jeho uvážení, zdali si předmětnou půdu ponechá pro sebe nebo ji udělí dle své vůle někomu jinému.

Základy soudobé podoby institutu vyvlastnění položily až dva klíčové dokumenty, tím prvním byla Deklarace práv člověka a občana z roku 1789<sup>60</sup>, druhým Zákon č. 946/1811 Sb., z. s., obecný zákoník občanský ze dne 1. 6. 1811. Deklarace přímo uvádí, že smyslem každého společenství, ať už politického či jiného, je zachování přirozených a nezadatelných práv člověka. Vlastnictví je zde popsáno jako posvátné a nedotknutelné právo, kterého nemůže být nikdo bezdůvodně zbaven, kromě situace, kdy by to vyžadovala zákonně zajištěná veřejná nezbytnost, a pod podmínkou spravedlivého a předchozího odškodnění. Dále deklarace uvádí konkrétní výčet těchto práv, a těmi jsou vedle **vlastnictví** taktéž bezpečnost a právo na odpor proti útlaku. Zákon č. 946/1811 Sb., z. s., obecný zákoník občanský<sup>61</sup> (dále jen ABGB) sice nedefinuje institut vyvlastnění tak, jak jej známe dnes, nicméně uvádí výčet podmínek, které lze ztotožnit se soudobými nutnými podmínkami vyvlastnění. Nutno říct, že uvedený zákon lze považovat za nadčasový, jelikož jeho ustanovení jsou ve více či méně pozměněné podobě užívána dodnes: „*Pro svoji ucelenou podobu je právní úprava obsažená v tomto zákoně mnohdy chápána jako historický předchůdce současných úprav.*“<sup>62</sup>

---

<sup>59</sup> KINCL, J. et al. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1998. s. 386. ISBN 80-7179-031-1.

<sup>60</sup> V originále *La Déclaration des droits de l'homme et du citoyen*. Deklarace byla vydána 26. srpna 1789 francouzským Ústavodárným národním shromážděním a představovala první krok k vytvoření první francouzské ústavy.

<sup>61</sup> Německy *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie*. Pro uvedený zákon je zaužívaná zkratka ABGB.

<sup>62</sup> JURŇÍKOVÁ, J. et al. *Správní právo – zvláštní část*. 6. doplněné vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2009. s. 315. ISBN 978-80-210-4847-8.

S ústavním zakotvením institutu vyvlastnění se setkáváme až s příchodem zákona č. 121/1920 Sb., kterým se uvozuje Ústavní listina Československé republiky. K vyvlastnění mohlo dojít pouze za určitých podmínek. Zákon výslovně uvádí: „*Vyvlastnění je možné jen a základě zákona a za náhradu, pokud zákonem není nebo nebude stanoveno, že se náhrada dáti nemá.*“<sup>63</sup>

I poté, co vznikla samostatná Československá republika, byl hlavní pramenem právní úpravy vyvlastnění zákon ABGB. Ten byl ve znění pozdějších novel převzat na základě recepční normy. S postupem času se stále více dostávaly do popředí snahy o systematické sjednocení občanského práva. Tyto snahy však byly po téměř dvacetiletém úsilí definitivně zastaveny.<sup>64</sup> Po dobu okupace dochází k masivním majetkovým převodům i k závažným a často neoprávněným zásahům do vlastnických práv.

S poválečným obdobím a s otázkou vlastnictví jsou spojována dvě klíčová nařízení, tzv. **dekrety**. Tím prvním je dekret č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychlenému rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, kolaborantů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, a tím druhým je dekret č. 108/1947 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy znovu dochází k přerozdělení půdy.

*„Na přelomu 40. a 50. let 20. století došlo na našem území v souvislosti s politickým převratem k úplné destrukci do té doby existujícího právního řádu. Změnám se nemohla vyhnout ani úprava vyvlastnění. Změny v koncepci vyvlastnění přitom těsně následovaly marxistické pojetí vlastnického práva. Marxistickou koncepci vlastnického práva se snažila záhy nová vládnoucí třída realizovat v praxi prostřednictvím státních zásahů do majetkové sféry širokých vrstev občanů.“*<sup>65</sup>

Užší a systematickou úpravu vyvlastnění přináší až zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. I v celé řadě souvisejících právních předpisů bylo možné dohledat více či méně obsáhlou úpravu institutu vyvlastnění. Mezi tyto předpisy se řadily především:

- zákon č. 97/1950, o drahách,

---

<sup>63</sup> § 109 odst. 2 zákona č. 121/1920 Sb., kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky.

<sup>64</sup> MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 4. vydání. Praha: Leges, 2010, s. 426.

<sup>65</sup> NOVÁK, A. *Právní úprava vyvlastnění mezi lety 1948 – 1989 a její odraz v restitučních předpisech* [online]. 2003, [cit. 2015-28-02]. Dostupné z: < <http://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-uprava-vyvlastneni-mezi-lety-1948-1989-a-jeji-odraz-v-restitucnich-predpisech-21970.html> >.

- vládní nařízení č. 37/1951 Sb., o vybudování a provozu drah,
- zákon č. 11/1955 Sb., o vodním hospodářství,
- zákon č. 43/1955, o československých lázních a zřídlech,
- zákon č. 47/1956 Sb., o civilním letectví (letecký zákon),
- zákon č. 41/1957 Sb., o využití nerostného bohatství (horní zákon),
- zákon č. 79/1957 Sb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrizační zákon),
- zákon č. 22/1958 Sb., o kulturních památkách,
- zákon č. 40/1961 Sb., o obraně Československé socialistické republiky,
- zákon č. 42/1961 Sb., o vyvlastnění k účelům obrany,
- zákon č. 135/1961 Sb., o pozemních komunikacích (silniční zákon),
- vyhláška č. 66/1972 Sb., o opatřování pozemků pro výstavbu rodinných domů.

Po roce 1989 dochází k rozsáhlým změnám v systému na území celé naší země. Nastává období destrukce předchozího režimu a buduje se nový demokratický stát. Pod vlivem nově vzniklých politických i ekonomických podmínek dochází k četným změnám v pohledu na institut vyvlastnění. Tyto změny byly způsobeny především novelizacemi zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Pravděpodobně za tu nejdůležitější je považována novela provedená zákonem č. 262/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění zákona č. 103/1990 Sb.

Po dlouhou dobu, až do roku 2006 byl zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších právních předpisů ústředním dokumentem, který se podrobněji zabýval právní úpravou institutu vyvlastnění. Změna nastala až 1. 1. 2007, kdy byl dosavadní zákon o územním plánování a stavebním řádu nahrazen zákonem č. 183/2006 Sb. S příchodem uvedeného zákona došlo k zásadní změně týkající se úpravy vyvlastňování nemovitostí. Nový stavební zákon si ponechal úpravu vyvlastnění pouze v souvislosti s jejím účelem.<sup>66</sup> Komplexní a systematickou úpravu vyvlastnění převzal zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

---

<sup>66</sup> § 170 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

(zákon o vyvlastnění), řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který je dodnes považován za obecný právní předpis pro vyvlastnění.

Pojem vyvlastnění vzbuzuje v lidech nepříjemné vzpomínky. Důvodem k těmto pocitům je především období mezi lety 1949 – 1989. Tato doba byla ve znamení sílící deformace vlastnictví a vlastnických vztahů. Častokrát docházelo k vyvlastnění mimo rámec právní úpravy a na základě nelegitimních důvodů.

*„Vyvlastnění je nejzávažnějším zásahem do vlastnického práva. Právní úprava vyvlastnění prošla v minulosti výraznými změnami, jak v oblasti ústavní, tak zákonné. Ne vždy bylo právní pojetí vyvlastnění vůči vlastníkům správně a spravedlivě aplikováno. I z tohoto důvodu mají někteří lidé stále zafixován pojem vyvlastnění jako zabírání majetku bez opodstatněného důvodu a bez adekvátní náhrady. Vyvlastňování mimo rámec právní úpravy se po revoluci nutně zastavilo a vyvlastnění se v žádném případě neděje svévolně, na základě zvůle státu či jiné osoby, ale pouze na základě přesně stanovených zákonných podmínek. Po sametové revoluci bylo třeba právní úpravu přizpůsobit nově nastalé situaci a společenským poměrům. Výsledkem právní úpravy na poli vyvlastnění je především zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) a zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).“<sup>67</sup>*

---

<sup>67</sup> DOLEČEK, M. *Vyvlastnění* [online]. 2014, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!&chapter=2>.

### 3 VLASTNICKÉ PRÁVO, JEHO OCHRANA A OMEZENÍ

Z pohledu práva představuje vlastnictví vztah, který je regulován patřičnými právními normami. Tento vztah popisuje postavení vlastníka k předmětu vlastnictví a zároveň je tak vyjádřen vztah dotyčného vlastníka vůči ostatním osobám, které jsou vlastnictvím dotčeny.<sup>68</sup>

#### 3.1 Povaha vlastnického práva

Práva lze rozdělit do dvou kategorií: na práva absolutní a relativní. Vlastnická práva řadíme mezi absolutní, jelikož jsou typická svým působením vůči všem.<sup>69</sup> Na rozdíl od toho práva relativní jsou charakteristická tím, že zavazují jen vymezené smluvní strany.

Úpravu vlastnictví nalezneme v § 1011 až § 1114 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, kde je následně upravena taktéž držba (§ 987 až § 1010), spoluvlastnictví (§ 1115 až § 1239), věcná práva k cizím věcem (§ 1240 až § 1399) a správa cizího majetku (§ 1400 až § 1474).<sup>70</sup>

Za vlastnictví člověka je považováno vše, co dané osobě patří, ať už jsou to věci hmotné či nehmotné. Předmětem vlastnictví může být i společnost, obchodní tajemství, patenty apod.<sup>71</sup>

Princip vlastnictví vychází již ze samotné Listiny základních práv a svobod, kde ve čl. 11 je uvedeno, že každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo každého má stejný zákonný obsah a ochranu.

Vlastník věci má:

- právo věc držet (*ius possidendi*),
- právo s věcí nakládat (*ius disponendi*),
- právo věc užívat a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*).

---

<sup>68</sup> *Veřejně prospěšné stavby, vyvlastnění, předkupní právo* [online]. 2014, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://www.upkindl.cz/cze/prakticke-informace/verejne-prospesne-stavby-vyvlastneni-predkupni-pravo.html>>.

<sup>69</sup> § 976 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>70</sup> PRUDÍKOVÁ, Dana. KORBEL, František. *Věcná práva v NOZ – vlastnické právo* [online]. 2014, [cit. 2015-03-05]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/vecna-prava-v-noz-vlastnicke-pravo/>>.

<sup>71</sup> Tamtéž.



„Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.“<sup>72</sup>

Toto ustanovení zaručuje svobodu vlastníka v rozhodování o tom, jak bude s věcí nakládat, tedy jestli ji využije, prodá, opustí apod. Na vlastnické právo nemá vliv ani rozhodnutí vlastníka o tom, že předmětnou věc pronajme. Výkon vlastnického práva jedince je zajištěn povinností všech ostatních zdržet se takového chování, které by vlastníka v jeho výkonu práva omezovalo.<sup>73</sup>

### 3.2 Ochrana vlastnického práva

Základní ochrana vlastnického práva je zaručena v § 1040 až 1042 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Dotčený vlastník se ochrany může domáhat prostřednictvím vlastnických žalob u soudu, a to poté, co jsou vyčerpány všechny mimosoudní prostředky. Mezi dvě nejčastější žaloby patří **žaloba na vydání věci** neboli reivindikační žaloba a **žaloba zápůrčí** neboli negatorní žaloba. S příchodem nového občanského zákoníku přibyla ještě **žaloba publikánská** neboli žaloba z domnělého vlastnictví. Tato žaloba zajišťuje ochranu v souvislosti s oprávněnou a poctivou držbou.<sup>74</sup>

### 3.3 Omezení vlastnického práva

Ačkoliv je vlastnické právo absolutní, neznamená to, že je neomezené. Omezení vlastnického práva je možné si vyložit dvěma způsoby. V prvním případě ho lze chápat jako limitující meze zákona, které brání vlastníku věci nepřiměřenou mírou rušit práva jiných osob.<sup>75</sup> Druhý způsob omezení se váže k situaci, kdy je potřeba upřednostnit zájem státu nad zájmem dosavadního vlastníka předmětné nemovitosti. V tomto případě je právem přípustné nejenom omezení vlastnického práva, ale též jeho odebrání. Mluvíme tak o vyvlastnění.

---

<sup>72</sup> § 1012 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>73</sup> PRUDÍKOVÁ, Dana. KORBEL, František. *Věcná práva v NOZ – vlastnické právo* [online]. 2014, [cit. 2015-03-05]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/vecna-prava-v-noz-vlastnicke-pravo/>>.

<sup>74</sup> § 1043 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

<sup>75</sup> PRUDÍKOVÁ, Dana. KORBEL, František. *Věcná práva v NOZ – vlastnické právo* [online]. 2014, [cit. 2015-3-05]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/vecna-prava-v-noz-vlastnicke-pravo/>>.

K vyvlastnění, jakožto k nejkrajnějšímu zásahu do vlastnictví, se vážou zvlášť přísné podmínky. Výchozím dokumentem je Listina základních práv a svobod, která uvádí, že vyvlastnění je možné pouze na základě zákona, za náhradu a ve veřejném zájmu. V rámci veřejného zájmu mohou být realizovány veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Způsoby omezení vlastnického práva za těchto okolností vyjadřuje následující tabulka:

Tab. č. 1 – Omezení vlastnického práva<sup>76</sup>

DRUH STAVEB A OPATŘENÍ, ÚČEL		OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA		
		VYVLASTNĚNÍ (ODEJMUTÍ)	VĚCNÉ BŘEMENO	PŘEDKUPNÍ PRÁVO
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	Dopravní infrastruktura	✓		✓
	Technická infrastruktura – plochy (areály)	✓		✓
	Technická infrastruktura – liniové stavby		✓	
	Občanské vybavení			✓
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	Ochrana před povodněmi a jinými přírodními katastrofami	✓		
	Zvyšování retenčních schopností území	✓		
	Založení prvků ÚSES	✓		
	Ochrana archeologického dědictví	✓		
Ochrana a bezpečnost		✓		
Asanace (ozdravení) území		✓		
Veřejná prostranství				✓
Nezbytné přístupy k pozemkům a stavbám		✓	✓	

<sup>76</sup> Veřejně prospěšné stavby, vyvlastnění, předkupní právo [online]. 2014, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://www.upkindl.cz/cze/prakticke-informace/verejne-prospesne-stavby-vyvlastneni-predkupni-pravo.html>>.

## 4 ZNALECKÁ ČINNOST PŘI VYVLASTŇOVACÍM ŘÍZENÍ

V případě, že jsou vyčerpány všechny možné způsoby domluvy s dosavadním vlastníkem nemovitosti, která se stala předmětem vyvlastnění, je nutné přistoupit k odkoupení dané nemovitosti. Tato situace si žádá odborné stanovení výše náhrady.

### 4.1 Vstup znalce do vyvlastňovacího řízení

Role znalce je klíčová v okamžiku, kdy je potřeba stanovit výši náhrady za vyvlastnění: „*Náhradu za vyvlastnění stanovuje vyvlastňovací úřad ve výroku svého rozhodnutí o vyvlastnění. Podkladem pro stanovení výše náhrad je znalecký posudek, vyhotovený na žádost vyvlastňovaného nebo znalecký posudek vyhotovený na žádost vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas.*“<sup>77</sup>

### 4.2 Znalecký posudek ve vyvlastňovacím řízení

Formální náležitosti posudků jsou neměnné. Vedle titulní strany se znalecký posudek skládá z nálezu a vlastního posudku. Tato struktura se nemění ani u posudků, které jsou vypracovány v souvislosti s vyvlastňovacím řízením.<sup>78</sup>

Znalecký posudek se dle § 20 zákona o vyvlastnění vyhotoví na základě:

- žádosti vyvlastňovaného,
- žádosti vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas,
- posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem, nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnítele.<sup>79</sup>

---

<sup>77</sup> BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. s. 598. ISBN 978-80-7204-630-0.

<sup>78</sup> Znalec uvádí v posudku především popis zkoumané nemovitosti nebo dalších jevů. Vedle toho uvádí souhrn skutečností, ke kterým při úkonu přihlížel (samotný nález), a v neposlední řadě výčet otázek, na které je nutné odpovědět (posudek). V případě, že je posudek podán písemně, je znalec povinen každé toto vyhotovení podepsat a zároveň připojit otisk pečeti. Takto vyhotovený znalecký posudek musí být sešit, jeho jednotlivé strany musí být očíslovány a sešivací šňůra musí být připevněna na poslední straně posudku. Zároveň musí být šňůra přetištěna znaleckou pečeti. Povinností znalce je na poslední straně písemného posudku připojit znaleckou doložku, na níž je označení seznamu, ve kterém je znalec zapsán. Dále je zde uveden obor, ve kterém je oprávněn podávat posudky a číslo položky, pod kterou je úkol zapsán ve znaleckém deníku. Povinností znalce je vyhotovený písemný posudek na žádost vyvlastňovacího úřadu osobně stvrdit, doplnit či vysvětlit jeho obsah. Podává-li znalec posudek ústně do protokolu, uvede též údaje, jež jsou předmětem znalecké doložky.

<sup>79</sup> § 20 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Podmínkou pro zahájení řízení je stáří znaleckého posudku. Ten nesmí být starší 90 dnů. Za předpokladu, že ke zpracování znaleckého posudku nedojde na základě žádosti vyvlastňovaného a ani vyvlastnítele, je znalec ustanoven vyvlastňovacím úřadem. Povinností vyvlastňovaného je umožnit ustanovenému znalci prohlídku předmětného pozemku či stavby, a to za předpokladu, že znalec dosavadnímu vlastníkovvi prohlídku oznámil alespoň 3 týdny předem. V případě, že vyvlastňovaný (dosavadní vlastník) prohlídku neumožní, zpracuje znalec znalecký posudek dle údajů, které si opatřil jiným způsobem. K vypracovanému posudku bez umožnění prohlídky předmětného pozemku či stavby nemůže vyvlastňovaný vznášet námitky. Toto opatření předchází zbytečným průtahům ve vyvlastňovacím řízení. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku jsou hrazeny vždy stranou vyvlastnítele, přičemž není rozhodující, kým byl posudek objednan.<sup>80</sup>

Na základě vypracovaného znaleckého posudku je vyvlastňovanému stanovena náhrada za vyvlastnění.

Za odnětí vlastnického práva náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny obvyklé ceny pozemku či stavby, a to včetně všech jejích součástí a příslušenství: „*V případě, že náhrada za vyvlastnění ve formě ceny obvyklé nedosáhne výše ceny zjištěné dle cenového předpisu, bude vyvlastňovanému poskytnuta náhrada ve výši ceny zjištěné. Znalecký posudek tedy v praxi bude obsahovat jednak výpočet ceny obvyklé, tak výpočet ceny zjištěné. Konečné ocenění náhrady za vyvlastnění se provede na základě porovnání obou cen a vyvlastňovaný obdrží tu náhradu, která je vyšší.*“<sup>81</sup> Náhrada obsahuje také tzv. ostatní náklady. Mezi ně řadíme náklady na přestěhování či vyklizení pozemku, náhradu ušlého zisku apod. Do náhrad se započítává i znalečné, které náleží znalci za zpracování znaleckého posudku. Problematice náhrad se blíže věnuje kapitola 1.5.4. *Náhrada za vyvlastnění.*

---

<sup>80</sup> BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. s. 598. ISBN 978-80-7204-630-0.

<sup>81</sup> *Vyvlastnění* [online]. 2008, [cit. 2015-06-05]. Dostupné z: <http://nadrevo.blogspot.cz/2010/01/vyvlastneni.html>.

## 5 ZNALECKÝ POSUDEK

### ZNALECKÝ POSUDEK č. 2/3/2015

O stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení nemovitostí – rodinného domu č. p. 245, pozemku parc. č. 31., obec Huštěnovice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV č. 28, katastrální území Huštěnovice, vedeném na Katastrálním úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště.

**Objednatel posudku:** Jan Novák  
V přístavu 1225/18, Holešovice  
170 00 Praha 7

**Vypracoval:** Mgr. Kateřina Veselá  
Huštěnovice 293  
687 03

#### **Účel posudku:**

Zjištění ceny obecné (obvyklé) a ceny zjištěné nemovitosti dle platného cenového předpisu – dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 10. března 2015, a podpůrně podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů pro účely vyvlastňovacího řízení.

**Oceněno ke dni:** 10. března 2015

Posudek obsahuje včetně titulního listu 45 stran, z toho 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Brně 26. března 2015

## Obsah

1 ÚVOD.....	48
1.1 Znalecký úkol .....	48
2 NÁLEZ .....	50
2.1 Předmět ocenění.....	50
2.2 Doklady z katastru nemovitostí .....	50
2.2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 10. března 2015.....	50
2.3 Stavebně právní dokumentace .....	50
2.3.1 Náskres.....	50
2.4 Další podklady .....	50
2.4.1 Porovnávací databáze cen nemovitostí .....	50
2.4.2 Cenová mapa pozemků.....	50
2.4.3 Výřez z platného Územního plánu .....	51
2.4.4 Předpisy (zákony a vyhlášky) .....	51
2.4.5 Literatura.....	51
2.5 Situace oceňované nemovitosti.....	52
2.5.1 Obec a okolí nemovitosti .....	52
2.5.2 Umístění nemovitosti v obci .....	53
2.5.3 Vlastní nemovitost .....	53
2.5.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod. ....	54
2.5.5 Připojení na inženýrské sítě.....	54
2.6 Popis situace na trhu s nemovitostmi v dané oblasti pro 1. čtvrtletí 2015.....	54
2.7 Místní šetření 10. března 2015.....	55
2.8 Celkový popis nemovitosti .....	55
2.8.1 Obytný objekt č. p. 245.....	55
2.8.2 Popis jednotlivých podlaží .....	56
2.8.3 Stavebně technický stav objektu .....	57
3 POSUDEK.....	58
3.1 Výchozí podklady a metodika řešení .....	58
3.1.1 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí.....	58
3.2 Stanovení zjištěné ceny.....	61
3.2.1 Výpočet výměr pro ocenění .....	61
3.2.2 Výpočet ceny věci nemovité.....	62

3.3 Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem .....	69
3.3.1 Databáze porovnávaných nemovitostí.....	69
3.3.2 Ocenění rodinného domu .....	77
3.3.3 Ocenění pozemku.....	77
3.4 Stanovení náhrady na stěhování .....	78
4 REKAPITULACE .....	79
5 PŘÍLOHY .....	81
5.1 Příloha č. 1 – Náčrt 1. NP .....	82
5.2 Příloha č. 2 – Náčrt 2. NP .....	83
5.3 Příloha č. 3 – Pohled čelní .....	84
5.4 Příloha č. 4 – Řez A-Á.....	85
5.5 Příloha č. 5 – Fotodokumentace .....	86
5.6 Příloha č. 6 – Informace z katastru nemovitostí .....	87
5.7 Příloha č. 7 – Výřez z katastrální mapy .....	89

# 1 ÚVOD

## 1.1 Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky vyvlastňovaného, na základě výsledků místního šetření, provedeného na místě samém dne 10. března 2015 zpracovatelem posudku, a na základě podkladů, uvedených dále ve znaleckém posudku, pro účely vyvlastnění nemovitosti.

Úkolem znalce je:

### 1) Stanovit obvyklou cenu nemovitosti:

- rodinného domu č. p. 245, obec Huštěnovice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV č. 28, katastrální území Huštěnovice, vedeném na Katastrálním úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště.
- pozemku parc. č. 31 o výměře 371 m<sup>2</sup> uvedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, obec Huštěnovice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV č. 28, katastrální území Huštěnovice, vedeném na Katastrálním úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště.

### 2) Stanovit cenu zjištěnou nemovitosti:

- rodinného domu č. p. 245, obec Huštěnovice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV č. 28, katastrální území Huštěnovice, vedeném na Katastrálním úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště.
- pozemku parc. č. 31 o výměře 371 m<sup>2</sup> uvedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, obec Huštěnovice, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV č. 28, katastrální území Huštěnovice, vedeném na Katastrálním úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Uherské Hradiště.

### 3) Stanovit náhrady na stěhování.



Ocenění nemovitostí je provedeno podle dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., a podpůrně podle zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů pro účely vyvlastňovacího řízení.

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

Stanovení hodnoty oceňované nemovitosti je zpracováno pro stav nemovitosti ke dni místního šetření, tj. 10. března 2015.

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

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

## **2 NÁLEZ**

### **2.1 Předmět ocenění**

Předmětem ocenění je budova č. p. 245, rodinný dům, stojící na pozemku parc. č. 31, pozemek parc. č. 31 - zastavěná plocha a nádvoří, vše v katastrálním území Huštěnovice.

### **2.2 Doklady z katastru nemovitostí**

#### **2.2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 10. března 2015**

Na výpisu z katastru nemovitostí z LV č. 28 ze dne 10. 3. 2015 je budova zapsána pod číslem popisným 245, se způsobem využití objekt pro bydlení na pozemku parc. č. st. 31 o výměře 371 m<sup>2</sup>, katastrální území Huštěnovice.

### **2.3 Stavebně právní dokumentace**

Projektová dokumentace byla vlastníkem předána při místním šetření a je součástí příloh.

#### **2.3.1 Nákres**

Nákres: půdorys 1NP, půdorys 2NP, dále pak řez RD a pohled.

### **2.4 Další podklady**

#### **2.4.1 Porovnávací databáze cen nemovitostí**

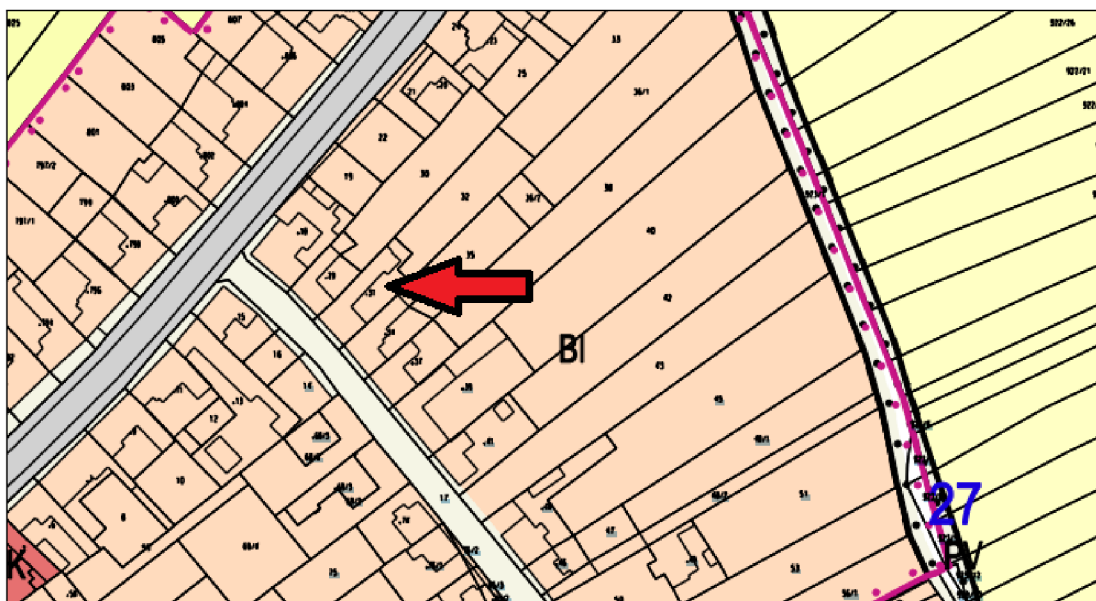
Pro cenové porovnání byla v tomto posudku použita databáze sestavena z údajů získaných z archivu znalce, který je pravidelně aktualizován z relevantních serverů. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru MS<sup>©</sup>Excel a MS<sup>©</sup>Word. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny v tomto posudku. Pro cenové porovnání byla v tomto posudku použita databáze, sestavená z údajů získaných z realitních serverů: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.annonce.cz](http://www.annonce.cz).

#### **2.4.2 Cenová mapa pozemků**

Obec Huštěnovice nemá zpracovanou cenovou mapu pozemků.

### 2.4.3 Výřez z platného Územního plánu

Obec Huštěnovice má vytvořen platný územní plán od roku 2011.



### 2.4.4 Předpisy (zákony a vyhlášky)

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

### 2.4.5 Literatura

- BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630-0.
- BRADÁČ A., KREJČÍŘ P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM Brno, 1997.
- ORT P.: Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Nakladatelství Leges, s.r.o. Praha, 2013.
- ZAZVONIL Z.: Odhad hodnoty nemovitostí. Nakladatelství Ekopress, s.r.o., 2012.

## 2.5 Situace oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Huštěnovice, č. p. 245. Příklad k domu je po zpevněné komunikaci. Rodinný dům stojí na okraji obce. Oceňované nemovitosti jsou následující:

Vyvlastňované věci nemovité na LV č. 28:

- rodinný dům č. p. 245 na parc. č. 31,
- pozemek parc. č. 31.

Na LV č. 28 se dále nachází pozemek parc. č. 32 o výměře 614 m<sup>2</sup> uvedeného v katastru nemovitostí jako zahrada, který ale není předmětem ocenění.

### 2.5.1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec
Počet obyvatel:	994
Obchod s potravinami; smíšené zboží	v místě, v přiměřené vzdálenosti
Školy:	mateřská, základní
Poštovní úřad:	v přilehlé obci Babice (asi 3 km)
Obecní úřad:	obecní úřad v místě
Stavební úřad:	v přilehlém městě Uherské Hradiště
Okresní úřad:	v přilehlém městě Uherské Hradiště
Kulturní zařízení:	kulturní dům
Sportovní zařízení:	fotbalové hřiště, hřiště pro házenou
Struktura zaměstnanosti:	zemědělství, služby
Životní prostředí:	příjemné
Poptávka nemovitostí:	poptávka odpovídá nabídce
Hotely apod.:	nejsou
Územní plán:	je vytvořen

### 2.5.2 Umístění nemovitosti v obci

Vzdálenost k nádraží ČD:	2 km
Vzdálenost k autobusové zastávce:	200 m
Dopravní podmínky:	vynikající
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba:	samostatně stojící rodinné domy
Obyvatelstvo v okolí:	bezproblémové
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	kanalizace, elektro, zemní plyn

### 2.5.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	řadový rodinný dům
Počet pokojů	13
Kuchyň	1 (společná s obývacím pokojem)
Koupelna	1
WC	společné s koupelnou
Obytné prostory	8
Ostatní	3
Sklepní místnosti	nejsou
Prádelna v domě	není
Zahrada	zahrada se nachází za domem
Pozemky – zastavěná plocha	131, 7 m <sup>2</sup>
Pozemky celkem	371 m <sup>2</sup>
Příslušenství	balkon
Dostupnost jednotlivých podlaží	dobrá
Údržba stavby	běžná údržba, dobrý stav

#### 2.5.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise apod.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Výskyt radonu:	vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se v Huštěnovicích nepředpokládá. Objekt není postaven z materiálů, u nichž by bylo možno předpokládat výskyt radonu.
Imise, hluk, aj.	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	není
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	není
Jiné:	není

#### 2.5.5 Připojení na inženýrské sítě

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu z ulice
Kanalizace:	přípojka z veřejné kanalizační sítě z ulice
Elektrická síť:	zemní kabel 230/400 V z ulice
Plyn:	zaveden
Dálkové vytápění:	není
Telefonní přípojka:	zavedena

#### 2.6 Popis situace na trhu s nemovitostmi v dané oblasti pro 1. čtvrtletí 2015

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

## 2.7 Místní šetření 10. března 2015

Místní šetření, spojené s ohledáním oceňovaných nemovitostí, bylo zahájeno dne 10. 3. 2015 v 9:00 hodin před předmětnou nemovitostí, tj. Huštěnovice 245. Za účelem vytvoření znaleckého posudku bylo provedeno kontrolní měření, které mělo za úkol zjistit, zdali zjištěný stav odpovídá skutečnosti.

Zpracovateli znaleckého posudku byl umožněn vstup do nemovitosti. Bylo provedeno celkové zhodnocení a zaměření rozměrů objektů. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace objektu.

## 2.8 Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům č. p. 245, který je umístěn na okraji obce, pozemek parc. č. 31, vše k.ú. Huštěnovice. Jedná se o samostatně stojící budovu.

### 2.8.1 Obytný objekt č. p. 245

Jedná se o obytnou budovu v řadové zástavbě, která plní funkci rodinného domu, splňuje současná kritéria rodinného domu, definována ve vyhlášce Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., *(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)*. Dům je zděný se základy z betonových pasů prokládaných kamenem a s izolací proti zemní vlhkosti. Podle informace od objednavatele pochází dům z roku 1964.

Střecha je sedlová, s dřevěným krovem, z pálených tašek. V zadní části domu se nachází střecha pultová taktéž z pálených tašek.

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

*Obvodové zdivo:* plynosilikátové tvárnice siporexové, tl. 45 cm a 30 cm

*Venkovní úprava stěn:* břizolitová omítka

*Vnitřní úprava stěn:* vápenná omítka štuková, keramický obklad

*Stropy:* stropní konstrukce z I nosníků a keramických desek HURDIS, s rovným podhledem

*Schodiště:* dvouramenné, monolitické

*Podlahy a dlažby:* keramická dlažba, vlýsky, PVC

*Okna:* plastová eurookna

*Dveře:* dřevěné

*Vytápění:* centrální, kotel plynový

*Rozvody vody:* studené a teplé

*Sanitární zařízení:* WC splachovací, umyvadlo, vana, sprchový kout

*Kanalizace:* odvedena z WC, koupelny a kuchyně

*Zdroj teplé vody:* plynový kotel

## **2.8.2 Popis jednotlivých podlaží:**

### 1.NP (1. nadzemní podlaží)

Vstupní dveře do objektu jsou plastové prosklené (imitace dřeva). Hlavní vstup do domu je přes halu s betonovou dlažbou, která je povrchově upravena. Z této haly je přístupný schodišťový prostor, ze kterého je po levé straně vstup do samostatného pokoje, a dále pak přístup do kuchyně, jež je spojená s obývacím pokojem. V obývacím pokoji i kuchyni je podlaha z PVC. Kuchyňská linka je vybavena digestoří a elektrickou troubou s plynovým sporákem. Po pravé straně od obývacího pokoje se nachází chodbička, ze které je možné se dostat do koupelny a dalších dvou pokojů, které jsou ovšem průchozí. V koupelně se nachází i WC. Podlaha i obklady jsou zde keramické. V koupelně se nachází vana i sprchový kout. Ve zbývajících dvou pokojích jsou podlahy z dřevěných vlýsek. Vnitřní dveře v celém objektu jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené.

### 2.NP (2. nadzemní podlaží)

Do druhého nadzemního podlaží se dostaneme pomocí schodiště. Odtud je pak vstup do všech dalších pokojů, které jsou vzájemně průchozí. Tři ze čtyř pokojů jsou přístupné ze schodišťového prostoru. Jeden pokoj má přístup na balkon. Podlahy v těchto pokojích jsou buď PVC nebo vlýsky. Pokoje jsou vybaveny standardním vybavením (např. šatní skříň,



postele, stoly apod.). Balkon je opatřen dřevěným zábradlím s výplní tyčového charakteru. Povrchová úprava balkonu je z kamenné dlažby.

### **2.8.3 Stavebně technický stav objektu**

Podle informací poskytnutých při místním šetření pochází dům z roku 1964. Rodinný dům je po částečné rekonstrukci - nová plastová okna, topení, částečně zateplení a fasáda. Hlavní stavební konstrukce stavby jsou původní v dobrém stavebně technickém stavu.

## 3 POSUDEK

### 3.1 Výchozí podklady a metodika řešení

Podklady pro vypracování znaleckého posudku byly získány při místním šetření.

#### 3.1.1 Stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí

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

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.“*

Definice obvyklé ceny je uvedena i v § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění platném k datu ocenění a zní: *„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda*

*nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“*

**V souladu s definicí obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku bude v tomto znaleckém posudku provedeno porovnání s obdobnými byty v dané lokalitě. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny bude určen podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a vypočtených hodnot.**

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

**Ocenění časovou cenou** – zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady na pořízení stavby lze zjistit pracně položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (dále jen THU) – jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru atp. Cena pozemku pro ocenění časovou cenou je vypočtena dle Naegeliho.

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

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

**Odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty** – prostý aritmetický průměr mezi hodnotou a cenou časovou.

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

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

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

**Nejprve je provedeno ocenění podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku - oceňovací vyhláška). A dále bude použita metoda ocenění porovnávacím způsobem podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí a provede se porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.**

## 3.2 Stanovení zjištěné ceny

### 3.2.1 Výpočet výměr pro ocenění

	1. NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
	1. NP první část	11,15	8,60	3,30	95,89	316,44
	1. NP druhá část	4,65	7,70	3,30	35,81	118,17
	<b>Celkem</b>				<b>131,70</b>	<b>434,61</b>
	2. NP první část	6,80	8,60	3,20	58,48	187,14
	2. NP druhá část	4,35	7,60	3,20	33,06	105,79
	<b>Celkem</b>				<b>91,54</b>	<b>292,93</b>

Podkroví vč. zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha (sedlová střecha)	11,15	8,60		95,89	
-výška půdní nadezdívky			0,50		
-výška hřebene nad nadezdívkou			4,90		282,86
Zastavěná plocha (pultová střecha)	(4,65 x 2,60/2) x 8,7				52,64
<b>Celkem zastřešení</b>					<b>335,50</b>

Rekapitulace	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. nadzemní podlaží	131,70	434,61
2. nadzemní podlaží	91,54	292,93
Zastřešení vč. podkroví		335,50
<b>Celkem</b>	<b>223,24</b>	<b>1063,04</b>

Výpočet zastavěné plochy podkroví a porovnání s 1.NP a s 2.NP, pro zjištění koeficientu účelového využití podkroví			
Podkroví	délka	šířka	ZP
Část – zastavěná plocha	m	m	m <sup>2</sup>
	11,15	8,60	95,89
	4,65	7,70	35,81
<b>Celkem podkroví – zastavěná plocha</b>			<b>131,70</b>
<b>Zastavěná plocha 1. NP</b>			<b>m<sup>2</sup> 131,70</b>
<b>Zastavěná plocha 2. NP</b>			<b>m<sup>2</sup> 91,54</b>
<b>Poměr podkroví k 1. NP</b>			<b>100,00%</b>
<b>Poměr podkroví k 2. NP</b>			<b>69,50%</b>

Výpočet „podlažnosti“ pro porovnávací metodu podle vyhlášky:  $223,24/131,70=1,695$

### 3.2.2 Výpočet ceny věci nemovité

Cena porovnávacím způsobem se 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<sup>3</sup> včetně.

Základní cena upravená rodinného domu se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times Iv$$

kde

ZCU – základní cena upravená v Kč za m<sup>3</sup> obestaveného prostoru,

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

Iv – index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

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

kde

V<sub>i</sub> – hodnota kvalitativního pásma znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

<b>Výpočet Základní ceny (ZC) a Základní ceny upravené (ZCU) – rodinný dům zděný s 2 NP</b>			
<b>Rodinný dům podle § 35 a přílohy č. 24 vyhlášky č. 199/2014 Sb.</b>	<b>typ</b>	<b>nepodsklepený B</b>	
Střecha			sedlová
Základní cena (dle typu z přílohy č. 24, tabulky č. 1 vyhlášky)	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1 490,00
Účelové využití podkroví			1,00
Základní cena	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1 490,00
Obestavěný prostor objektu	OP	m <sup>3</sup>	1063,04
Index konstrukce a vybavení Iv (příl. č. 24, tab. č.2 vyhlášky)	Iv	-	0,730
Index Trhu I <sub>T</sub> (příl. č. 3, tab. č.1 vyhlášky)	I <sub>T</sub>	-	1,000
Index polohy pozemku I <sub>P</sub> (příl. č. 3, tab. č. 2 vyhlášky)	I <sub>P</sub>	-	1,050
<b>Základní cena upravená ZCU = ZC × Iv</b>	<b>ZCU</b>	<b>Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>1012,20</b>

Cena stavby určená porovnávacím způsobem <b>CSp = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub></b>	<b>CSp</b>	<b>Kč</b>	<b>1 129 809,54</b>
---	------------	-----------	---------------------

Stáří $s = 1 - 0,005 \times \text{stáří (minimálně 0,600)}$	51 roků
$s = 1 - 0,005 \times \text{stáří (minimálně 0,600)}$	
Koeficient s, kterým se násobí znak V <sub>13</sub> u indexu vybavenosti	0,745

<b>Výpočet indexu konstrukce a vybavení</b>				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
0	Typ stavby	nepodsklepený – šikmou strechou	I.	B
1	Druh stavby	dvojdomek, dům řadový	II.	-0,01
2	Provedení obvodových stěn	zdivo cihelné nebo tvárnice	III.	0,00
3	Tloušťka obvod. stěn	méně jak 45 cm	I.	-0,02
4	Podlažnost	hodnota více jak 1 do 2 včetně	II.	0,01
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	přípojka elektro, voda kanalizace a plyn nebo propan butan	V.	0,08
6	Způsob vytápění stavby	lokální vytápění el. nebo plynem	II.	-0,04
7	Zákl. příslušenství v RD	standardní provedení	III.	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	bez dalšího vybavení	I.	0,00
9	Venkovní úpravy	zanedbatelného rozsahu	I.	-0,05
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II.	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II.	0,00
12	Kriterium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0,00
13	Stavbně – technický stav	stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,00
Součet hodnot V <sub>1</sub> až V <sub>12</sub>				<b>-0,03</b>
Koeficient V13 upravený koeficientem s		1,00 × 0,745		<b>0,745</b>
Index konstrukce a vybavení I <sub>V</sub> = (1-0,03) × 0,745				<b>0,723</b>
Základní cena upravená: <b>ZCU = ZC × I<sub>V</sub> = 1 490,00 Kč/m<sup>3</sup> × 0,730</b>				<b>1012,20 Kč/m<sup>3</sup></b>

<b>Stanovení I<sub>T</sub> (index trhu)</b>				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00
2	Vlastnické vztahy	pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V.	0,00
3	Změny v okolí	bez vlivu	II.	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0,00
5	Povodňové riziko	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00
Součet hodnot P <sub>1</sub> až P <sub>4</sub>				<b>0,00</b>
Index trhu: $I_T = 1,000 \times (1 + 0,00)$				<b>1,00</b>

<b>Stanovení I<sub>p</sub> (index polohy)</b>				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	rezidenční zástavba	I.	0,03
3	Poloha pozemku v obci	okrajové části obce	III.	-0,01
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	v okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00
6	Dopravní dostupnost	příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00
7	Hromadná doprava	zastávka hromadné dopravy do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce	III.	0,02



8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00
9	Obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Nezaměstnanost	průměrná nezaměstnanost	II.	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00
Součet hodnot P <sub>2</sub> až P <sub>11</sub>				<b>0,04</b>
Index polohy I <sub>P</sub> : <b>I<sub>P</sub> = 1,010 × (1 + 0,04)</b>				<b>1,050</b>

<b>Cena stavby zjištěná porovnávací metodou</b>	
Cena stavby: $CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$	
<b><math>CS_p = 1063,04 \times 1087,70 \times 1,00 \times 1,05</math></b>	<b>1 214 082,04 Kč</b>

<b>Rekapitulace ocenění rodinného domu č. p. 245</b>		
Základní upravená cena	<b>Kč</b>	1087,70
Obestavěný prostor	<b>m<sup>3</sup></b>	1063,04
<b>Cena stavby určená porovnávacím zněsohem <math>CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P</math></b>	<b>Kč</b>	<b>1 214 082,04</b>

### Ocenění pozemku

Dle § 4 se základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, kromě pozemku uvedeného v odstavci 5, nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>

ZC – základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m<sup>2</sup> určená podle § 3,

I – index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P,$$

kde

$I_T$  – index trhu, který se určí podle vzorce

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right),$$

kde

1 – konstanta,

$P_i$  – hodnota kvalitativního pásma  $i$ -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

$i$  – pořadové číslo znaku indexu trhu,

$I_O$  – index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i,$$

kde

1 – konstanta,

$P_i$  – hodnota kvalitativního pásma  $i$ -tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

$i$  – pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

$I_P$  – index polohy, který se určí podle vzorce

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right),$$

kde

$P_i$  – hodnota kvalitativního pásma  $i$ -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

$i$  – pořadové číslo znaku indexu polohy,

$n$  – počet znaků indexu polohy.

§ 3 Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě pozemků

Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

kde

$Z_C$  – základní cena stavebního pozemku v Kč za  $m^2$ ,

$Z_{C_V}$  – základní cena  $Z_C$  stavebního pozemku v Kč za  $m^2$  uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

$O_1$  – koeficient velikosti obce,

$O_2$  – koeficient hospodářsko-správního významu obce,

$O_3$  – koeficient polohy obce,

$O_4$  – koeficient technické infrastruktury obce,

$O_5$  – koeficient dopravní obslužnosti obce,

$O_6$  – koeficient občanské vybavenosti obce.

Koeficienty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.

<b>Pozemky § 4: Ocenění stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3 vyhlášky č. 199/2014 Sb.</b>				
Pozemek číslo	parc. č.	parc. č. st. 31		
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří		
Výměra pozemku	$m^2$	371		
<b>Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2</b>				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Velikost obce	501-1000	IV.	0,65
2	Hospodářsko-správní význam obce	ostatní obce	IV.	0,60
3	Poloha obce	obec vzdálená od hranice vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV.	1,01
4	Technická infrastruktura v	elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I.	1,00

	obci			
5	Dopravní obslužnost obce	železniční nebo autobusová	III.	0,90
6	Občanská vybavenost v obci	základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III.	0,95
Základní cena výchozí		ZCv = 1 300,- Kč/m <sup>2</sup>		
<b>Základní cena pozemku:</b>				
$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6 = 437,82 \text{ Kč/m}^2$				
Index trhu: $I_T = 1,00$				
<b>Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2</b>				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	bez vlivu	II.	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	svažitost terénu pozemku do 15% včetně, orientace SV, S a SZ	III.	-0,005
3	Ztížené základové podmínky	neztížené	III.	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	mimo chráněné území ochranné pásmo	I.	0,00
5	Omezení užívání pozemku	bez omezení	I.	0,00
6	Ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00
Index omezujících vlivů		$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,995$		
Index polohy		$I_P = 1,050$		
<b>Index cenového porovnání dle § 4: <math>I = I_T \times I_O \times I_P = 1,045</math></b>				
<b>§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří</b>				
Základní cena upravená		$ZCU = ZC \times I = 457, 5219 \text{ Kč/m}^2$		
Parc. č. st.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč/ m <sup>2</sup> ]	
31	zastavěná plocha a nádvoří	371	457, 5219	
<b>Pozemek – určená cena:</b>		<b>169 740, 62 Kč</b>		

### 3.3 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

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

#### 3.3.1 Databáze porovnávaných nemovitostí

č.		CENA
1.	<p data-bbox="336 674 927 707"><b>Prodej rodinného domu Bojkovice - Krhov</b></p>  <p data-bbox="336 1379 1182 1693">Prodej RD s hospodářským stavením v obci Krhov u Bojkovic. Dům se nachází v klidné části obce, zkolaudovaný v roce 1971. Je rozdělen na 2 podlaží o dispozicích 3+1 a velikosti podlahové plochy 80 m<sup>2</sup>/1 podlaží, přičemž 2.NP nebylo nikdy obýváno. Ve dvoře se nachází předzahrádka, stodola s garáží, která je průchozí do zahrady a k ovocnému sadu.</p> <p data-bbox="336 1709 635 1742"><b>Plocha užitná:</b> 160 m<sup>2</sup></p> <p data-bbox="336 1765 740 1798"><b>Datum aktualizace:</b> 3. 3. 2015</p> <p data-bbox="336 1821 592 1854"><b>ID zakázky:</b> 82765</p> <p data-bbox="336 1888 1182 1977"><b>Zdroj:</b><a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bojkovice-krhov-/4131434588#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/bojkovice-krhov-/4131434588#img=0&amp;fullscreen=false</a>.</p>	2 400 000 Kč

## Prodej rodinného domu Ořechov



2.

Nabízíme samostatně stojící RD 4+1 s garáží a zahradou v klidné části obce Ořechov. Jedná se o celopodsklepenou stavbu ze smíšeného zdiva s plastovými okny a sedlovou střechou krytou eternitem, zastavěná plocha činí 145 m<sup>2</sup>, obytná je cca 120 m<sup>2</sup>. Dům je v dobrém udržovaném stavu po částečné rekonstrukci z let 2009 a 2010. O vytápění budovy se stará kotel na tuhá paliva a plynový kotel s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní a z vlastní studny, odpady jsou svedeny do kanalizace. Dům má balkon orientovaný do zahrady. K domu náleží hospodářská budova (zastavěná plocha činí 268 m<sup>2</sup>) a pěkná udržovaná zahrada o rozloze 365 m<sup>2</sup>.

**Plocha užitná:** 120 m<sup>2</sup>

**Datum aktualizace:** 1. 3. 2015

**ID zakázky:** 82654

**Zdroj:**<http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/orechov--/1322463324#img=0&fullscreen=false>.

**2 299 000 Kč**

### Prodej rodinného domu Kunovice



3. Nabízíme řadový dvougenerační RD 3+1 a 2+1 s garáží a zahradu v klidné části na okraji města Kunovice. Jedná se o nepodsklepenou cihlovou stavbu s plastovými okny a sedlovou střechou krytou taškami, zastavěná plocha činí 291 m<sup>2</sup>, obytná je cca 160 m<sup>2</sup>. Dům je v dobrém udržovaném stavu po částečné rekonstrukci. O vytápění se stará plynový kotel s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní a z vlastní studny, odpady jsou svedeny do kanalizace. K domu náleží dvůr s udírnou a zahrada s ovocnými stromy o rozloze 445 m<sup>2</sup>. Dům má vlastní prádelnu, balkon není k dispozici.

**Plocha užitná:** 160 m<sup>2</sup>

**Datum aktualizace:** 27. 2. 2015

**ID zakázky:** 4442818

**Zdroj:** <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/kunovice--/2392465500#img=0&fullscreen=false>.

**2 749 000 Kč**

### Prodej rodinného domu Polešovice



4.

Prodej rodinného domu v obci Polešovice. Nabízíme Vám exklusivně ke koupi rodinný dům v obci Polešovice. Jedná se o patrový, celopodsklepený, cihlový dům. Dům prošel v letech 2000-2009 kompletní rekonstrukcí, nová plastová okna, nová fasáda, nová elektroinstalace, topení. Dům je vytápěn ústředně plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva. Dům je rozdělen na dvě bytové jednotky přízemí domu má dispozici 2+1+vstupní hala, v patře domu je potom dispozice 4+1. Obě dvě jednotky mají vlastní vstup do domu. Za domem se nachází garáž, bazén, pergola a zahradní krb. Dům se nachází v klidné části městyse Polešovice.

**Plocha užitná:** 180 m<sup>2</sup>

**Datum aktualizace:** 3. 3. 2015

**ID zakázky:** N10185

**Zdroj:**<http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/polesovice--/2895196252#img=0&fullscreen=false>.

**2 490 000 Kč**



## Prodej rodinného domu Polešovice



5.

Na základě výhradního zastoupení nabízíme k prodeji dvougenerační rodinný dům o velikosti 5+2 v obci Nivnice. V přízemí domu je bytová jednotka o velikosti 2+1 s koupelnou a toaletou určená především k rekonstrukci. Zde je elektřina v mědi a nový elektrický boiler na ohřev vody. V domě je plyn, elektřina 220/380V, veřejný vodovod + vlastní zdroj vody, odpad (ČOV). Vytápění domu je ústředním plynovým topením. Střecha sedlová, krytina pálená taška. Dům je částečně podsklepen a je situován na jihozápad. Součástí domu je uzavřený dvůr, garáž, hospodářské místnosti, skleník a krásná rovinatá zahrada o rozloze 766m<sup>2</sup>.

**Plocha užitná:** 300 m<sup>2</sup>

**Datum aktualizace:** 20. 2. 2015

**ID zakázky:** 3699917

**Zdroj:**<http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/nivnice-/1778241628#img=0&fullscreen=false>.

**1 890 000 Kč**

## Prodej rodinného domu Strání



6.

Nabízíme koncový řadový RD 6+1 s garáží a zahradou v klidné části obce Strání. Jedná se o celopodsklepenou cihlovou stavbu s plastovými okny a sedlovou střechou krytou taškami, zastavěná plocha činí 104 m<sup>2</sup>, obytná je cca 150 m<sup>2</sup>. O vytápění se stará plynový kotel s rozvody ústředního topení. Voda je k dispozici obecní, odpady jsou svedeny do septiku s přepadem. K domu náleží samostatně stojící garáž, hospodářská budova, kůlna a pěkná udržovaná zahrada o rozloze 358 m<sup>2</sup>. Nemovitost je oplocena. V obci Strání se nachází základní občanská vybavenost jako je obchod, škola, školka, pošta a zdravotnické zařízení.

**Plocha užitná:** 150 m<sup>2</sup>

**Datum aktualizace:** 1. 3. 2015

**ID zakázky:** 4466604

**Zdroj:** <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/strani--/1209696348#img=0&fullscreen=false>.

**1 990 000 Kč**

## Prodej rodinného domu Topolná



7.

Exkluzivní prodej řadového RD 5+2 v obci Topolná (8 km od Uherského Hradiště). Zastavěná plocha 120 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 2 518 m<sup>2</sup> (13x195 m). Cihlový dům po rekonstrukci z r. 2013 - plastová okna a dveře, zateplení, fasáda, nový ústřední kotel na tuhá paliva (1. NP), nový plynový kotel a ohřívač vody (2. NP), nové radiátory a rozvody topení. Dům lze rozdělit na dvě samostatné bytové jednotky 2+1 a 3+1. Ve 2. NP se nachází zastřešený balkon. Je zde také altánek a za domem jsou hospodářské budovy. K domu náleží velká zahrada (2 000 m<sup>2</sup>) s ovocnými stromy a vlastní studnou. Slunná poloha.

**Plocha užitná:** 240 m<sup>2</sup>

**Datum aktualizace:** 12. 2. 2015

**ID zakázky:** 8554/15

**Zdroj:** <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/topolna-/392437852#img=0&fullscreen=false>.

**2 300 000 Kč**

## Prodej rodinného domu Prakšice



8. Prodej samostatně stojícího, patrového rodinného domu o velikosti 3+1 se zahradou, který se nachází v klidné části obce Prakšice. Rodinný dům je po částečné rekonstrukci - nová plastová okna, topení, částečně zateplení, fasáda, částečně nová elektřina. Dům je napojený na elektřinu, plyn a kanalizaci, voda vlastní ze studny. Zdroj tepla je topení ústřední plynové nebo lokální kamna na tuhá paliva, zdroj teplé vody je plynový a el. bojler. Za domem se nachází ovocný sad.

**Plocha užitná:** 160 m<sup>2</sup>

**Datum aktualizace:** 9. 3. 2015

**ID zakázky:** 3506114652

**Zdroj:**<http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/praksice--/3506114652#img=0&fullscreen=false>.

**1 299 000 Kč**

### 3.3. 2 Ocenění rodinného domu

Přímé porovnání nemovitostí									
č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K <sub>CR</sub>	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč					$K1 \times \dots \times K4$	Kč
1	2 400 000,00 Kč	0,90	2 160 000 Kč	0,98	0,90	0,85	1,00	0,75	2 881 152 Kč
2	2 299 000,00 Kč	0,90	2 069 100 Kč	0,90	0,96	0,95	1,05	0,86	2 400 794 Kč
3	2 749 000,00 Kč	0,90	2 474 100 Kč	0,98	1,05	0,95	0,90	0,88	2 812 132 Kč
4	2 490 000,00 Kč	0,90	2 241 000 Kč	1,02	0,96	1,00	1,00	0,98	2 288 603 Kč
5	1 890 000,00 Kč	0,90	1 701 000 Kč	1,20	0,96	0,90	1,05	1,09	1 562 500 Kč
6	1 990 000,00 Kč	0,90	1 791 000 Kč	0,96	0,80	0,90	1,00	0,69	2 591 146 Kč
7	2 300 000,00 Kč	0,90	2 070 000 Kč	1,10	0,98	0,95	1,05	1,08	1 925 035 Kč
8	1 299 000,00 Kč	0,90	1 169 100 Kč	0,98	0,90	1,00	0,90	0,79	1 472 789 Kč
Celkem průměr								Kč	2 241 769 Kč
Minimum								Kč	1 472 789 Kč
Maximum								Kč	2 881 152 Kč
Směrodatná výběrová odchylka									539 408
Pravděpodobná spodní hranice									1 702 361
Pravděpodobná horní hranice									2 781 177
K <sub>CR</sub> Koeficient redukce na pramen ceny								<b>STANOVENÁ CENA: 2 480 000,00 Kč</b>	
K1 Koeficient úpravy na užitnou plochu									
K2 Koeficient úpravy na lokalitu									
K3 Koeficient úpravy na rekonstrukci domu									
K4 Koeficient úpravy na balkon/lodžie									
IO Index odlišnosti				$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4)$					
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00									

### 3.3.3 Ocenění pozemku

Obvyklou cenu stanovují na základě znalosti trhu s výše uvedeným nemovitostmi, se zvážením všech okolností, které mají vliv na cenu vliv tj. jejich slabých i silných stránek. Pozemek se nachází v obci Huštěnovice. V současnosti jsou nabízeny na trhu pozemky určené k zastavění v cenách od 550 Kč do 950 Kč za metr čtvereční. Byla použita internetová databáze, informace od realitních kanceláří v místě a vlastní databáze vytvořena znalcem.

Na základě všech skutečností, ovlivňujících cenu pozemku, stanovuji cenu za metr čtvereční ve výši 800 Kč/m<sup>2</sup>. Cena pozemku je teda (371 × 800 Kč/m<sup>2</sup>) 296 800 Kč.

### 3.4 Stanovení náhrady na stěhování

Na základě § 10 odst. 2 zákona o vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada za stěhování. Stěhování bude probíhat ve vzdálenosti 25 km od místa vyvlastňované nemovitosti. Předmětem stěhování budou položky uvedené v následující tabulce.

<b>Položka</b>	<b>Rozměr položky</b>
Postel (3 ks)	15 m <sup>3</sup>
Židle (celkem 12 ks)	2 m <sup>3</sup>
Stůl (4 ks)	4 m <sup>3</sup>
Kuchyňská linka	12 m <sup>3</sup>
Police	3 m <sup>3</sup>
Koberce	1 m <sup>3</sup>
Skříňe	25 m <sup>3</sup>
Elektronika	3 m <sup>3</sup>
<b>Celkem</b>	<b>65 m<sup>3</sup></b>

Na základě poptávky stěhovacích firem v okolí byla sestavena následující tabulka:

<b>Kontakt na firmu</b>	<b>hodinová sazba</b>	<b>cena vypočtená</b>	<b>sjednaná cena*</b>
stehovanizdomu.cz	750 Kč/h	8 250	9 500
kamexe.cz	580 Kč/h	6 380	7 000
autodopravahradiste.cz	600 Kč/h	6 600	7 500
stehovaniodnas.cz	700 Kč/h	7 700	8 500
udrzbavasichrealit.cz	680 Kč/h	7 480	8 800

\*cena sjednaná po telefonické domluvě; jde o cenu zahrnující asistenci dvou osob a vhodného vozidla pro stěhování.

Na základě uvedených informací a s ohledem na výši nákladů za stěhování v okolí vyvlastňované nemovitosti, stanovuji cenu za stěhování ve výši 9 000 Kč.

## 4 REKAPITULACE

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

<b>Způsob ocenění</b>	<b>Cena</b>
<b>Cena zjištěná</b>	
Rodinný dům	1 215 000 Kč
Pozemek	170 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>1 385 000 Kč</b>
<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	
Rodinný dům	2 480 000 Kč
Pozemek	297 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>2 777 000 Kč</b>
<b>Náhrada na stěhování</b>	<b>9 000 Kč</b>

Význam jednotlivých způsobů ocenění je závislý na účelu, pro který je odhad určen:

- Cena zjištěná podle cenového předpisu je důležitá mj. proto, že používá statisticky zjištěný koeficient prodejnosti, vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitosti v daném místě a vypovídá tedy částečně i o realizaci prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě a čase ocenění. Běžně je toto ocenění využíváno pro daňové účely.
- Ocenění porovnávacím způsobem vychází jen z inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí a k obvyklé ceně má tedy nejbližší, za předpokladu, že je k dispozici dostatek objektivních informací.

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

- na způsobu prodeje, (přímý prodej vybranému zájemci, prodej přes realitní inzerci, prodej přes realitní kancelář – zde záleží i na konkrétní realitní kanceláři, a zda tato má výhradní právo k prodeji dané nemovitosti či nikoliv, dražba, obálková metoda);
- na době, po kterou je nabídka zveřejněna před vlastním prodejem; u netypických nemovitostí tato doba bývá dlouhá, v řádu měsíců, někdy i roků, než se najde vhodný solventní zájemce;
- na kupní síle případných zájemců;
- na okruhu oslovených event. zájemců, atd.

Vzhledem k těmto skutečnostem byl proveden odborný odhad na základě kombinace výše uvedených metod. Z tabulky „Rekapitulace“ pro stanovení obvyklé ceny je patrné, v jakém rozmezí by se cena mohla pohybovat. Odborný odhad ceny nemovitosti jako celku včetně pozemku je ve výši

**2 786 000 Kč**

(slovy: dva miliony sedm set osmdesát šest tisíc korun českých)

Mgr. Kateřina Veselá

Soudní znalec

v oboru oceňování



## **Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal/a jako znalec jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR čj. ZT 133656/07 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí), stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 2/3/2015 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

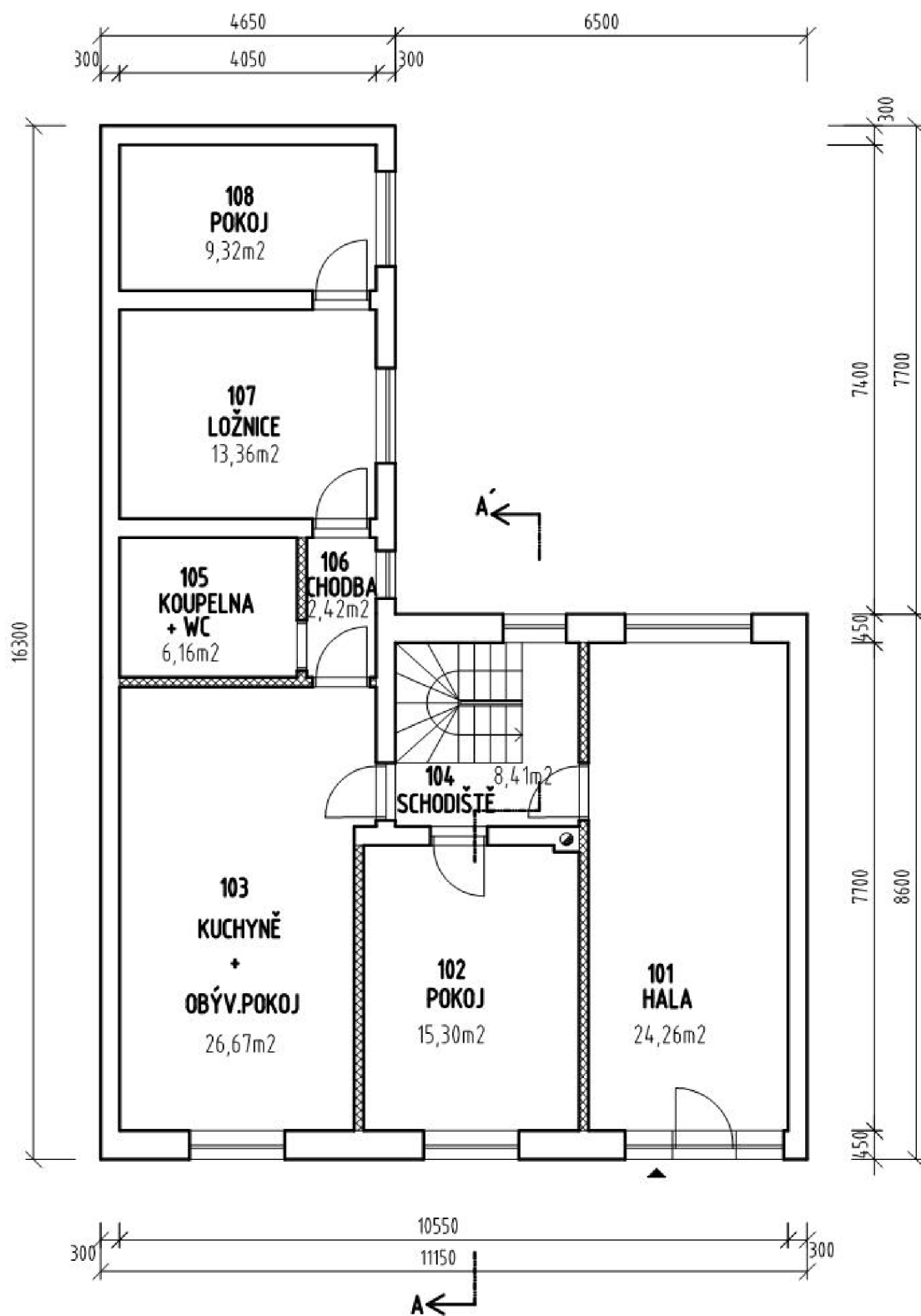
V Brně 26. března 2015

Mgr. Kateřina Veselá

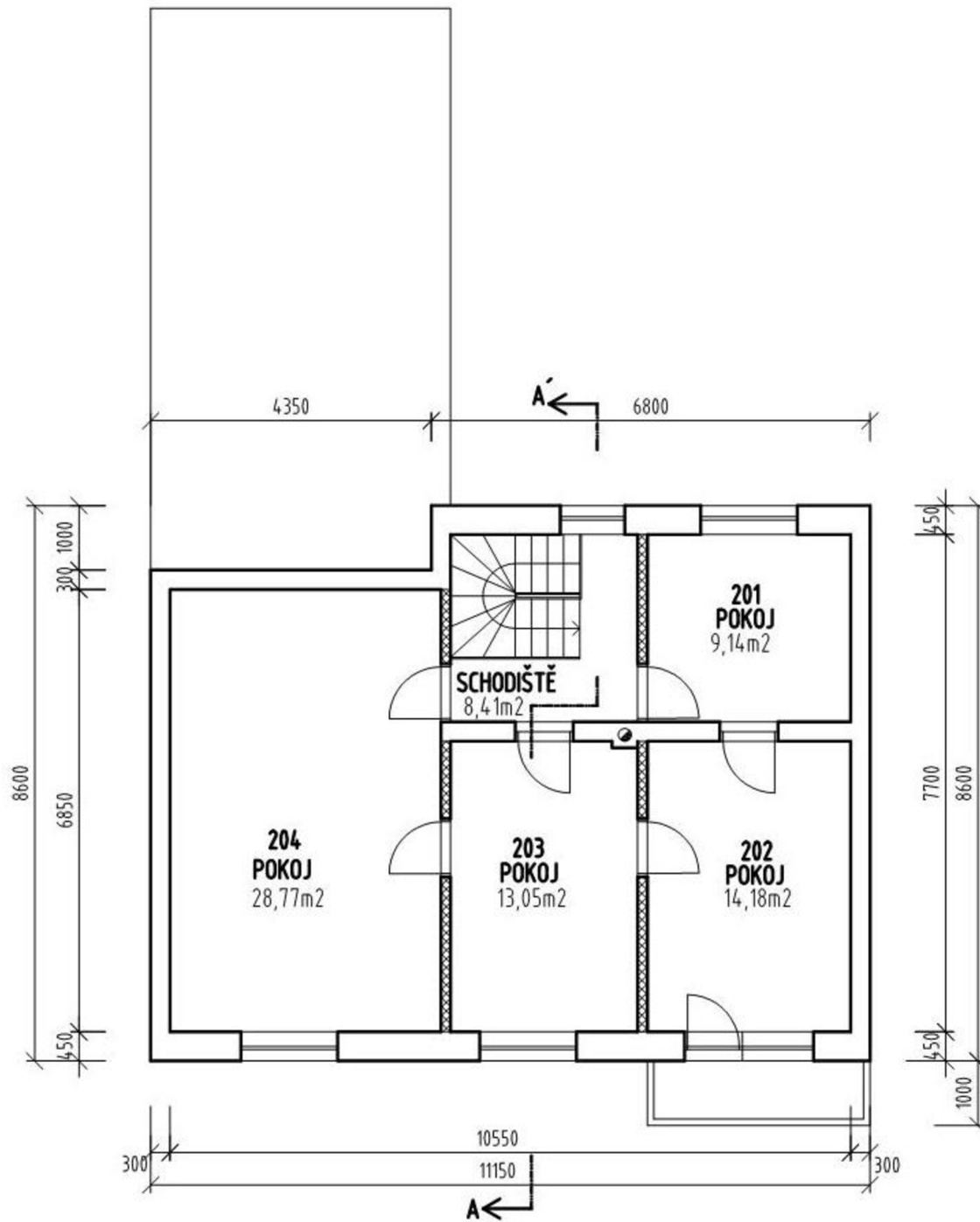
## **5 PŘÍLOHY:**

Příloha č. 1	Náčrt 1. NP.....	81
Příloha č. 2	Náčrt 2. NP.....	82
Příloha č. 3	Pohled čelní.....	83
Příloha č. 4	Řez A-Á.....	84
Příloha č. 5	Fotodokumentace.....	85
Příloha č. 6	Informace z katastru nemovitostí.....	86
Příloha č. 7	Výřez z katastrální mapy.....	88

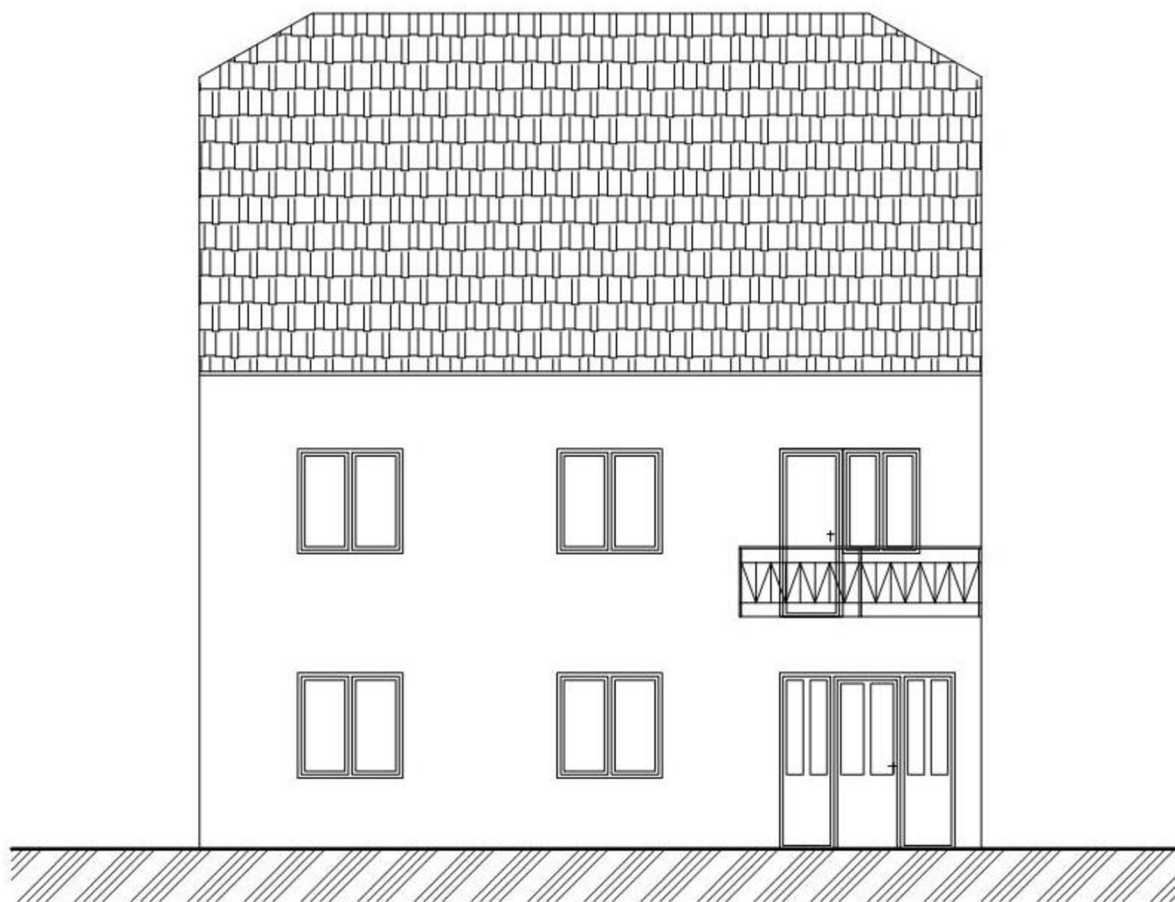
## 5.1 Příloha č. 1 – Náčrt 1. NP



## 5.2 Příloha č. 2 – Náčrt 2. NP



### 5.3 Příloha č. 3 – Pohled čelní



## 5.4 Příloha č. 4 – Řez A-Á



## 5.5 Příloha č. 5 – Fotodokumentace



## 5.6 Příloha č. 6 – Informace z katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">31</a>
Obec:	<a href="#">Huštěnovice [592218]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Huštěnovice [649996]</a>
Číslo LV:	<a href="#">28</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	371
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:	<a href="#">Huštěnovice [499999]</a> ; č.p. 245; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p.č. <a href="#">31</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č.p. 245</a>
Adresní místa:	<a href="#">č.p. 245</a>

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kočendová Marie, č.p. 245, 68703 Huštěnovice	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Typ

Věcné břemeno užívání

### Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

## Informace o stavbě

### Stavební objekt - detail

Kód: 4757611

Obec: [Huštěnovice](#)

Informace k datu

Část obce: [Huštěnovice](#)

Zobrazit v mapě

Městská část/obvod:

Údaje o vlastnictví

Parcela a katastrální území: [31 Huštěnovice](#)

Přejít na: Stát

Přejít

Číslo popisná nebo  
evidenční: 245

Typ: Budova s číslem popisným

Způsob využití: objekt k bydlení

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<sup>2</sup>]:

Připojení na kanalizační síť: Přípoj na kanalizační síť

Obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]:

Připojení na rozvod plynu: Plyn z veřejné sítě

Podlahová plocha [m<sup>2</sup>]:

Způsob vytápění: Centrální domovní (kotel ve stavbě)

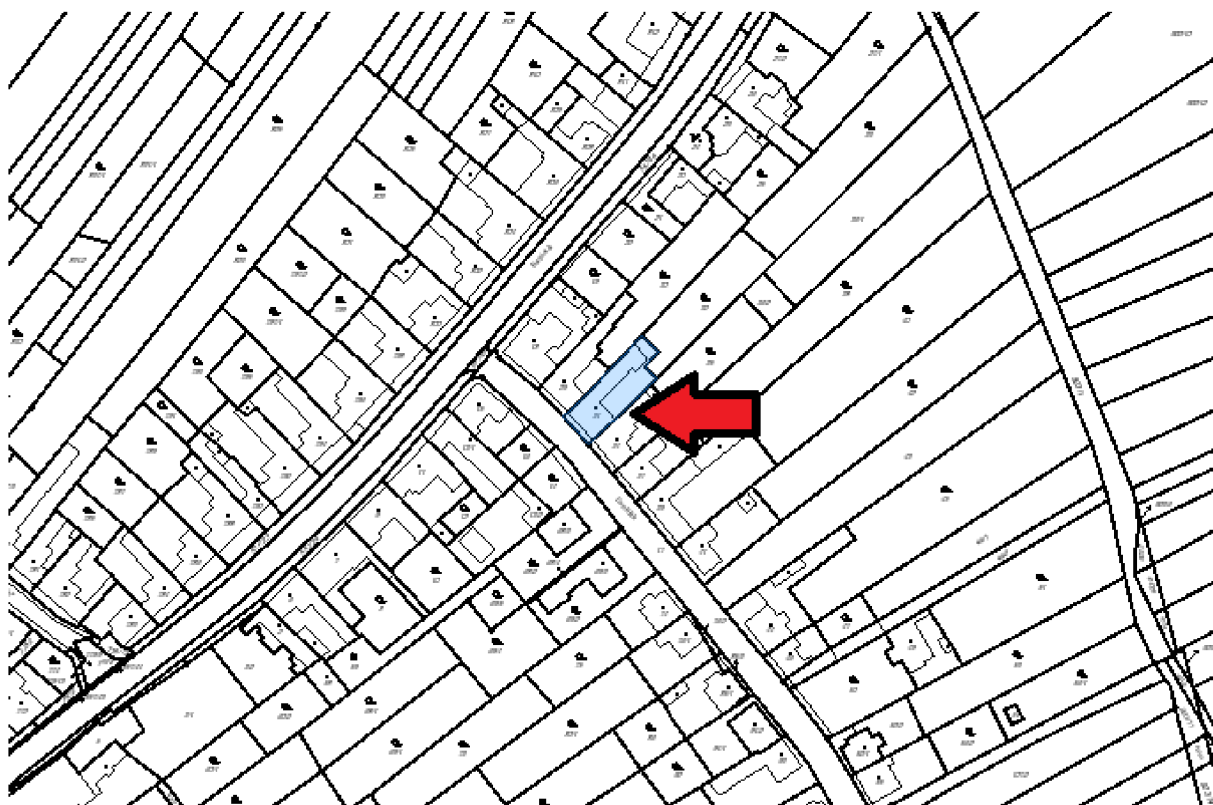
Počet podlaží: 2

Vybavení výtahem: Bez výtahu

Počet vchodů:



### 5.7 Příloha č. 7 – Výřez z katastrální mapy



## 6 NÁVRHY DE LEGE FERENDA

Současnou právní úpravu vyvlastnění lze považovat za zdařilou a odpovídající potřebám účelu, pro který je tento institut zřízen. I přesto, že svou strnulou podobu, která dlouhá léta provázela vyvlastnění jako nástroj nedemokratických zásahů, již dávno nemá, lze v aktuální formě souvisejících právních předpisů nalézt i jisté nepřesnosti. Nejdiskutovanější a neproblematičtější oblastí se jeví právě otázka způsobu a výše poskytování náhrady. Zákon odpovědnost za stanovení adekvátní náhrady přisuzuje vypracování znaleckého posudku. Ten by měl zajistit, aby náhrada byla dostatečně transparentní.

U znaleckých posudků se také často objevuje otázka, zdali je nezbytné znovu vypracovat posudek v případě, kdy během řízení dojde k vydání nové oceňovací vyhlášky. Zákon ukládá pouze povinnost předložit posudek, který není starší více jak 90 dnů. Případná aktualizace posudku by vedla pouze a jen k prodloužení časových průtahů, které jsou pro celé řízení bohužel charakteristické.

Výčet titulů, na základě kterých lze přistoupit k vyvlastnění, je v současné podobě omezen taxativně, což nepochybně přispívá k ochraně práv vlastníků. Přesto by bylo přínosné, kdyby zákon pamatoval i na odnětí vlastnického práva v případech, kdy dosavadní vlastník o předmětnou nemovitost nepečuje, zanedbává nebo dokonce se taková nemovitost stává nebezpečnou pro okolí. Mohli bychom tak dosáhnout toho, že v daném případě by podoba vyvlastňovacího řízení mohla být daleko jednodušší.

Za poměrně problematické je považováno i vyvlastnění na úseku dopravních (liniových) staveb. Až na malé výjimky je získávání nemovitostí pro tento účel doprovázeno častými komplikacemi, neboť výstavba se dotýká mnoha vlastníků. Pokud liniová stavba prochází více katastrálními územími, objevuje se problém, kdy jednotliví vlastníci z různých katastrů srovnávají výši jednotlivých náhrad. Tuto situaci lze řešit tak, že je možné stanovit cenu za 1m<sup>2</sup> pro buďto všechny obdobné stavby na území celé České republiky, nebo alespoň pro konkrétní liniovou stavbu, která zasahuje do více katastrálních území najednou. K efektivnímu řešení obdobných situací by mohlo přispět i zavedením obecného zákona o liniových stavbách, který by vystupoval jako zvláštní předpis k vyvlastňovacímu zákonu.

## ZÁVĚR

Předkládaná diplomová práce se zabývá znaleckou činností při vyvlastňovacím řízení. Práce je rozčleněna do tří základních celků, přičemž každý z nich je specificky i obsahově zaměřen. Smyslem této práce bylo popsat nejdůležitější momenty a poskytnout přehlednost zadané problematiky z pohledu relevantní právní úpravy.

Hned v úvodní kapitole byly analyzovány základní související pojmy. V rámci vymezení samotného vyvlastnění je pozornost věnována i vyvlastňovacímu řízení. Průběh vyvlastňovacího řízení se opírá především o zákon č. **184/2006 Sb., o vyvlastnění**, ve znění pozdějších předpisů, následně jsou využita i některá ustanovení zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Dále se práce zabývala historickým pozadím vyvlastňování. Pozornost byla věnována jak prvním zmínkám o vyvlastnění, tak celkovému vývoji tohoto institutu až po jeho současnou podobu. Závěr prvního celku je věnován vlastnickému právu. Zabývali jsme se nejenom jeho charakteristickými rysy, ale také jeho ochranou a omezením.

Další část práce byla zaměřena na postavení znalce ve vyvlastňovacím řízení. Znalec je přivolán především za účelem stanovení výše všech náhrad vzniklých při vyvlastnění. Vedle toho jsme se zabývali i strukturou znaleckého posudku. Posudek, který byl vypracován v souvislosti s vyvlastňovacím řízením, má stejnou formální strukturu jako každý jiný. Vedle titulní strany se skládá z nálezu a vlastního posudku.

Teoretická povaha práce se změnila s uvedením další kapitoly, ve které jsme se zabývali praktickou činností. Obsahem praktické části bylo vytvoření cvičného znaleckého posudku, který byl zhotoven za účelem vyvlastnění. Při stanovení náhrady je nutné řídit se především zákonem č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši ceny obvyklé, ovšem v případě, kdy bude cena obvyklá nižší než cena zjištěná, náleží vyvlastňovanému právě cena zjištěná. Znalec ve svém posudku, který zpracovává ve vyvlastňovacím řízení, musí vzít v úvahu i ostatní náklady. V uvedeném posudku těmito náklady byly náklady na stěhování.

Poslední část práce jsem se zabývala některými problematickými momenty, které se objevují v souvislosti s vyvlastněním a stanovením náhrady za vyvlastnění.

# SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

## BIBLIOGRAFIE

- [1] AMBRUSOVÁ, E. ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. Olomouc: ANAG 2009. 230 s. ISBN 978-80-7263-554.2.
- [2] BRADÁČ, A.; a kol. *Soudní inženýrství*. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 1999, 725 s. ISBN 80-7204-133-9.
- [3] BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [4] BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; KREJČÍŘ, P.; KOLEKTIV. *Úvod do soudního znalectví*. 1. vyd., Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2004. 753 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [5] DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*. 2. vyd. Praha: Eva roztoková – IFEC, 2007. 178 s. ISBN 80-903409-6-2.
- [6] HORZINKOVÁ, E. et al. *Správní právo – zvláštní část*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009. 159 s. ISBN 978-80-7380-105-2.
- [7] JANDERKA, K. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání*. 2. vydání Praha: Linde, 2010. 171 s. ISBN 978-80-7201-774-4.
- [8] JURNÍKOVÁ, J. et al. *Správní právo – zvláštní část*. 6. doplněné vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2009. 399 s. ISBN 978-80-210-4847-8.
- [9] KINCL, J. et al. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1998. 386 s. ISBN 80-7179-031-1.
- [10] MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do r. 1945*. 4. vydání. Praha: Leges, 2010. 640 s. ISBN 978-80-87212-39-4.

## ELEKTRONICKÉ ZDROJE

- [11] BIŠOVÁ, A. *Vyvlastnění* [online]. 2002, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://spravni.juristic.cz/149090/clanek/spravni1.html>>.
- [12] DOLEČEK, M. *Vyvlastnění* [online]. 2014, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!&chapter=2>>.
- [13] DOLEČEK, M. *Vyvlastnění. Náhrada za vyvlastnění* [online]. 2002, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!&chapter=3>>.

- [14] HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*. 3. podstatně rozšířené vydání. Praha: C. H. Beck, 2009. 1481 s. *Přezkum správních rozhodnutí* [online]. 2002, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://spravni.juristic.cz/149119/clanek/spravni1.html>>.
- [15] KUHROVÁ, K. *Nová definice ceny obvyklé – krok vpřed, tři kroky vzad* [online]. 2014, [cit. 2015-11-03]. Dostupné z: <<http://www.itez.cz/news/nova-definice-obvykle-ceny-krok-vpred-tri-kroky-vzad/>>.
- [16] NOVÁK, A. *Právní úprava vyvlastnění mezi lety 1948 – 1989 a její odraz v restitučních předpisech* [online]. 2003, [cit. 2015-28-02]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-uprava-vyvlastneni-mezi-lety-1948-1989-a-jeji-odraz-v-restitucnich-predpisech-21970.html>>.
- [17] NOVÁK, A. *Vyvlastnění ve zkráceném řízení aneb několik poznámek o expropriaci pro účel obrany státu* [online]. 2003, [cit. 2015-20-04]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/vyvlastneni-ve-zkracenem-rozeni-aneb-nekolik-poznamek-o-expropriaci-pro-ucely-obrany-statu-21834.html>>.
- [18] PRUDÍKOVÁ, Dana. KORBEL, František. *Věcná práva v NOZ – vlastnické právo* [online]. 2014, [cit. 2015-03-05]. Dostupné z: <<http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/vecna-prava-v-noz-vlastnicke-pravo/>>.
- [19] *Veřejně prospěšné stavby, vyvlastnění, předkupní právo* [online]. 2014, [cit. 2015-10-03]. Dostupné z: <<http://www.upkindl.cz/cze/prakticke-informace/verejne-prospesne-stavby-vyvlastneni-predkupni-pravo.html>>.
- [20] *Vyvlastnění* [online]. 2008, [cit. 2015-06-05]. Dostupné z: <<http://nadrevo.blogspot.cz/2010/01/vyvlastneni.html>>.

## PRÁVNÍ PŘEDPISY

- [21] Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- [22] Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů.
- [23] Zákon č. 121/1920 Sb., Národního shromáždění, kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- [24] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.
- [25] Vyhláška Ministerstva spravedlnosti České republiky č. 37/1967 Sb., o provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.
- [26] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- [27] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

- [28] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [29] Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.
- [30] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- [31] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).
- [32] Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

## **SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ**

Obr. č. 1 *Schéma možností vyvlastňovaného* ..... 22

## **SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK**

Tab. č. 1 *Omezení vlastnického práva* ..... 41