

Ceny pozemků pro výstavbu dopravní infrastruktury z hlediska znalecké praxe

Vykoupení pozemků ze strany státu, a to i s ohledem na stupňující se výstavbu dopravní infrastruktury, je stále aktuálnějším tématem. Rezonuje jak ze stran médií, tak ze stran zainteresovaných v předmětném prodeji, resp. koupi. Právě této problematice je tedy čím dál tím častěji věnována pozornost nejen kupujících a vlastníků pozemků, kterých se potencionální výstavba týká, ale také znalců, odhadců a dalších odborníků v oblasti dopravních staveb.

Zákon č. [416/2009](#) Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „liniový zákon“) stanovuje pro výkupy pozemků pro stavby nových dálnic či železnic přesně vymezená pravidla. Dle § 3b výše uvedené legislativy se *v kupní smlouvě sjednává kupní cena ve výši ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 8 v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku, nebo na úrovni ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,5 v případě stavebního pozemku nebo stavby*. Příslušný zákon rovněž stanovuje, že znalecký posudek, který je podkladem pro návrh kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejich součástí a příslušenství, a to vždy podle jejich skutečného stavu ke dni určení ceny ve znaleckém posudku, bez přihlídnutí zhodnocení v souvislosti s budoucí realizací stavby dopravní infrastruktury.

Naproti liniovému zákonu ve znalecké praxi stojí zákon č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „zákon o oceňování majetku“), a to spolu s vyhláškou k provedení zákona o oceňování majetku č. [441/2013](#) Sb. (dále také jako „oceňovací vyhláška“). Podle uvedené legislativy se *obvyklá cena určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění*.

Pozoruhodným elementem z hlediska znalecké praxe je otázka, z jakého úhlu pohledu je možné na nemovitost nahlížet. Na jedné straně stojí znění liniového zákona stanovující aplikovat optiku skutečného využití k datu ocenění bez přihlídnutí zhodnocení realizací dopravní stavby, a tedy bez úvahy územního plánu. V opozici je pak zákon o oceňování majetku a rovněž mezinárodní oceňovací standardy (IVS). Ty uvažují pohled na pozemky, které jsou nejčastěji předmětem vykoupení pro realizaci infrastruktury, dle jejich nejlepšího a nejvyššího využití, jinými slovy dle jejich evidence v platném územním plánu k datu ocenění.

Pokud jde o právní sílu, jsou zákony nadřazeny podzákonným předpisům (vyhláškám a nařízením). V daném případě, kdy proti sobě stojí dva zákony, je rozhodujícím parametrem zejména účel, pro který je znalecký posudek vyhotovován. Pro potřeby ocenění, respektive vykoupení, pozemků k výstavbě dopravní infrastruktury, je tedy nutné vycházet ze znění liniového zákona. Ve znalecké praxi tak uvedené znamená daný právní normativ respektovat, nicméně je nutné věnovat o to větší pozornost a přesnost výběru porovnávacích vzorků pro stanovení odpovídající ceny nemovitosti.

Novela zákona č. [151/1997](#) Sb., nařizuje znalcům stanovit cenu obvyklou dle realizovaných transakcí porovnávací metodou. V návaznosti na výše uvedené je však nezbytné prodejní ceny v kupních

smlouvách hlouběji analyzovat a posoudit jejich výběr, tak aby zcela přesně odpovídaly požadavkům liniového zákona.

Kupní smlouvy uzavřené na základě znění § 3b zákona č. [416/2009](#) Sb., tj. na kupní cenu ve výši stanovené znaleckým posudkem vynásobené příslušným koeficientem dle charakteru nemovitosti, by měly obsahovat veškeré informace k postupu, jakým se ke konečné a skutečně zaplacené ceně dospělo. Ze znalecké praxe EqSA tomu skutečný stav odpovídá.

Problém však EqSA spatřuje v případě čerpání dat z cenových map, kde jsou zdrojem konečné, častokrát tučně zvýrazněné, kupní ceny, a tedy ceny ve výši několikanásobku reálné ceny obvyklé nemovitosti, převzaté z kupních smluv. Nadto EqSA dodává, že uvedenou okolnost rovněž v rámci své praxe pozoruje. Zároveň dovozuje, že při takovém přístupu může dojít k nadhodnocení z důvodů výběru špatného porovnávacího vzorku, respektive chybného převzetí kupní ceny.

Důsledky takového uzavírání a přebírání cen můžou zkreslovat situaci na nemovitostním trhu, a to právě, ať už z pohledu zapracování navýšené kupní ceny do cenové mapy či z pohledu znění příslušné legislativy.

V souvislosti s výše uvedeným vyvstává otázka, zda je cena dle liniového zákona k vlastníkům pozemků férová. Nejen, že jsou vlastníci pozemků, které budou protnuty novou dopravní sítí, nuceni majetek prodat, za účelem urychlení jeho majetkoprávní přípravy, ale rovněž jsou svazováni výší kupní ceny, která nemusí zrcadlit situaci na trhu s nemovitostmi, tržní principy ani hodnotu. Tržní hodnota je dle zákona o oceňování majetku definována jako *odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu*. Je tedy na zvážení, zda není v tomto případě ochota vlastníka pozemku (prodávajícího) převýšena zněním liniového zákona.

Obdobně je pak k zamyšlení, zda cena, která nereflektuje evidenci v platném územním plánu, a tedy jeho nejvyšší možné využití, odpovídá tržnímu prostředí. Pro zjednodušení můžeme poukázat na rozlišnost ocenění v případě zemědělského pozemku (pole), který je v územní plánu veden např. v návrhu na stavební využití. Pokud bychom na pozemek nahlíželi jako na zemědělsky obhospodařovaný, tedy podle skutečného využití, bez jeho potencionálu, cena by se v tomto případě na území České republiky oscilovala okolo průměrné hodnoty 33,40 Kč/m². Pokud však v ocenění jejich potenciál promítneme, jejich hodnota se bude pohybovat v řádech stovek až tisíců, v závislosti na konkrétní lokalitě. Běžný kupující by v takovém případě uvítal koupi pozemku se stavebními rozvojovými možnostmi za cenu pole, nicméně v tomto případě žádný nadřazený zákon opravňujícího kupující k zaplacení nižší ceny neexistuje.

V roce 2020 protínalo území České republiky 55 795 km silničních komunikací a 9 542 km železničních tratí, v roce 2021 se rovnala délka silničních komunikací 55 838 km, v případě železnic pak 9 523 km. V roce 2022 bylo dle Ředitelství silnic a dálnic dokončeno 21,2 km nových dálnic, přičemž pro rok 2023 je plánováno otevřít dalších přibližně 16 km nových úseků. V oblasti železniční dopravy se již nyní projektuje nebo se začne projektovat celkem 300 km vysokorychlostních tratí.

V návaznosti na uvedené, je vykoupení pozemků státem, a to i s ohledem na zvyšující se výstavbu dopravních staveb, stále aktuálnějším tématem. Zároveň vzhledem ke znění liniového zákona je i právě v této problematice čím dál tím častěji věnována pozornost znalců, a to i díky zvyšující se poptávce v dané oblasti.

S ohledem na představená terminologická a metodická pravidla je vždy důležitá komunikace požadavku směrem ke znalci, a tedy přesné vymezení znaleckého úkolu. Znalci jsou mimo jiných i v

tomto případě považování za nezbytný článek prodejního procesu, a proto je nutné komunikovat vše exaktně a kompletně pro zajištění správné ceny nemovitosti.



Ing. Kateřina Kotrčová
Real Estate Valuation Analyst (EqSA)



[Equity Solutions Appraisals s.r.o. - znalecká kancelář](#)

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 314 447
e-mail: info@eqsa.cz

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)
- [Kultura jako prestižní benefit: Proč by právní firmy měly sázet na „inteligentní zážitky“? Rozhovor s JUDr. Martinou Jankovskou](#)
- [Wolters Kluwer uvádí na český trh AI právní pracovní prostor Libra s integrovaným obsahem ASPI](#)
- [Jak ušetřit na energiích, aniž byste porušili zákon](#)
- [SLUTO DAŇOVÁ & ÚČETNÍ firma roku 2025: Kdo se letos zařadil mezi špičky oboru?](#)

- [Novela stavebního zákona, transparentní odměňování a AI v právní praxi: zveme na odborné konference Wolters Kluwer](#)
- [Zásady a principy soukromého práva jako základ moderní právní praxe. Proč má studium LLM smysl nejen pro právníky](#)
- [Kmenové listy v s.r.o. – právní rámec, převod a praktické dopady](#)