

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Změny v oceňování nemovitostí a nový občanský zákoník

Jako jeden z doprovodných zákonů k novému občanskému zákoníku byl v minulém roce schválen zákon č. [303/2013](#) Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva. Tyto změny se dotkly také zákona č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku. Ten upravuje oceňování nemovitostí především pro potřeby výběru daní a další případy, kdy je nutné relativně snadno a přezkoumatelně určit cenu. Cílem tohoto článku je poukázat na nejvýznamnější změny a v krátkosti se zamyslet nad jejich dopadem. Nová či změněná ustanovení jsou pro lepší orientaci uvedena v závorce.



INSTITUT TECHNICKÉHO
A EKONOMICKÉHO ZNALECTVÍ

Důvody změn lze pracovní rozdělit do dvou skupin:

- a) uzpůsobit oceňovací předpis znovuobnovené zásadě *superficies solo cedit*,
- b) stanovit způsob ocenění pro instituty zavedené novým občanským zákoníkem.

Vedle těchto změn došlo také k drobnému „vyladění“ stávajících ustanovení a rozšíření zmocnění Ministerstva financí k bližší úpravě prováděcím předpisem, které je vyvoláno nutností upravit některé výpočty podrobněji nebo flexibilněji, než lze v zákoně.

1 Změny

1.1 Stavba je součástí pozemku

Lze předeslat, že novela nic nemění na vlastním způsobu ocenění staveb. V souladu se zásadou *superficies solo cedit* se bude cena stavby přičítat k ceně pozemku (tj. jak uvádí důvodová zpráva, stavba je chápána jako zhodnocení pozemku - § 10 odst. 8).[1] V případě odlišného vlastnictví stavby a pozemky bude jejich cena uvedena pochopitelně samostatně.

Výslovně je dále uvedeno, že se k ceně pozemku přičte také cena trvalých porostů (§ 10 odst. 9). Ke změně existující praxe nedochází, neboť s výjimkou sazenic stromků vysazených v lesní školce[2] jsou trvalé porosty tradičně součástí pozemku.[3]

1.2 Oceňování „nových“ práv

1.2.1 Služebnosti

Nový občanský zákoník rozlišuje služebnosti a reálná břemena. Ustanovení týkající se oceňování

služebností byla téměř doslovně převzata z dnešního § 18. Budou se tak oceňovat výnosovým způsobem na základě ročního užitku[4] se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny (§ 16b). Důvodová zpráva bohužel blíže nevysvětluje, jak se má zohlednit míra omezení služebností. Z formulace ustanovení a povahy služebnosti se nabízí, že zákonodárce měl na mysli omezení povinného (vlastníka věci). V případě ocenění služebnosti výnosovým způsobem je však relevantní roční užitek, nikoliv míra omezení vlastníka.[5] Proto se jako logičtější jeví výklad, podle kterého bude třeba zohlednit míru spoluužívání věci oprávněným a povinným (typicky např. u práva cesty, kdy příjezdovou komunikaci využívají oba). Na výklad si však budeme muset ještě počkat. S jistým zjednodušením lze uzavřít, že pro ocenění pozemkových služebností podle zákona o oceňování bude i v roce 2014 platit jednoduchý vzorec: roční užitek (nájemné za m²) x 5 = zjištěná cena věcného břemene za m².

V případě některých v novém občanském zákoníku výslovně upravených služebností (např. služebnosti rozlivu, práva na vodu) lze očekávat, že se budou oceňovat paušální částkou 10 000 Kč (§ 16b odst. 5), protože u nich nelze roční užitek jednoznačně stanovit. Vzhledem ke změnám lze patrně očekávat, že Ministerstvo financí vydá nový Komentář k oceňování věcných břemen,[6] přestože většina pravidel se nemění.

1.2.2 Právo stavby

Zákon musel reagovat na zavedení práva stavby, které je považována za věc nemovitou a opravňuje stavebníka ke zřízení stavby na cizím pozemku. Stejně jako služebnosti se bude oceňovat výnosovým způsobem na základě ročního užitku (§ 16a). Roční užitek se bude stanovat rozdílně v závislosti na tom, zda je stavba již zřízena nebo není. Blíže stanoví způsob výpočtu § 39 vyhlášky č. [441/2013 Sb.](#), která zákon konkretizuje. S ohledem na složitost problematiky lze očekávat další diskuzi v této věci.

V případě práva stavby zřizovaného úplatně (tedy téměř vždy) se sice výše uvedený postup neuplatní, ale bude třeba úplatu srovnat s ročním užitekem určeným postupem podle zákona o oceňování majetku (ten nesmí být o více než 1/3 nižší). V neposlední řadě nelze nezmínit, že právo stavby také mění charakter pozemku, který se stává stavebním (§ 9 odst. 2 písm. a) bod 4).

1.3 Další změny

Definice obvyklé ceny v § 2 byla doplněna o pravidlo, že se určí porovnáním. Tímto způsobem se ovšem postupuje běžně již dnes. Jelikož však byly, jsou a budou nemovitosti, které mají natolik ojedinělé vlastnosti (polohu, účel využití), že nelze ke srovnání nalézt žádné podobné nemovitosti, zůstane nadále přípustné stanovit obvyklou cenu i jinými náhradními metodami.

Po několika letech se (konečně) přestane rozlišovat jednotný funkční celek a funkční celek. Funkční celek byl definován v § 2 vyhlášky č. [3/2008 Sb.](#) a zjednodušeně řešeno představuje pozemky užívané spolu se stavbou a stavebním pozemkem (nejběžnějším příkladem je patrně rodinný dům se zahradou). Funkční celek se od jednotného funkčního celku lišil pouze nejednotným vlastnickým režimem - vlastník stavby a vlastník pozemku byli rozdílní. Přestože podle oceňovací vyhlášky se v obou případech pozemky oceňovaly stejně, skutečnost, že pozemky ve funkčním celku nebyly považovány za stavební, vytvářela množství obtížně řešitelných a hlavně zbytečných komplikací.[7]

Bylo provedeno také množství terminologických změn: např. se cena bude podle cenového předpisu určovat (nikoliv zjišťovat), místo podniku se bude oceňovat závod, nemovitosti budou označovány jako nemovité věci atd. Charakter změny v termínech má také rozlišování zastavěných a nezastavěných stavebních pozemků. Tyto změny jsou ryze technické a jsou vyvolány především potřebou sjednotit názvosloví s novým občanským zákoníkem. Je třeba však poukázat na skutečnost, že tyto změny ovlivnily i systematiku zákona - ustanovení o oceňování věcných břemen bylo

přesunuto z hlavy třetí upravující oceňování majetkových práv do hlavy II vztahující se k nemovitým věcem.

Závěr

Sluší se znovu zdůraznit, že na způsobu ocenění obvyklou cenou, které by mělo převažovat, nemohla novela ničeho změnit, protože teorie oceňování nemovitostí je na zákonu o oceňování majetku v podstatě nezávislá. Pro osoby provádějící ocenění podle cenového předpisu přináší zákon převážně jen drobné změny. Výjimkou je oceňování věcných práv k nemovitým věcem, kde novela přináší další otázky do již tak velmi složité problematiky. Bude jim jistě věnována patřičná pozornost. Znalcům a odhadcům lze proto doporučit především důkladnější seznámení se s instituty, které přináší nový občanský zákoník.

Mgr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D.,

autor působí na Právnické fakultě Masarykovy univerzity a je předsedou spolku ITEZ

[ITEZ, zapsaný spolek](#)

Bílovecká 1162/167

747 06 Opava

e-mail: info@itez.cz

[1] Výjimkou budou stavby, které za součást pozemku považovány nebudou: stavby dočasné či podzemní stavby se samostatným účelovým určením (srov. § 506 odst. 1 a 498 odst. 1 nového občanského zákoníku).

[2] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2004, sp. zn. 25 Cdo 73/2004.

[3] Viz § 2 odst. 2 zákona č. [229/1991](#) Sb., o půdě nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. srpna 2005, sp. zn. 33 Odo 879/2005. Taktéž § 507 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník.

[4] Běžně je ztotožněn s nájemným z pozemku.

[5] Výpočet ceny služebnosti metodou ztráty povinného (např. v případě omezení vlastníka služebností ve stavební činnosti) se běžně používá k stanovení obvyklé ceny služebnosti, kterou však nelze s cenou vypočtenou podle zákona o oceňování majetku zaměňovat.

[6] Dnešní je dostupný na stránkách Ministerstva financí, k dispozici >>> [zde](#).

[7] Podrobněji např. Hanák, J. – Kuhrová, K. Pozemky ve funkčním celku se stavbou a jejich výkup pro veřejnou infrastrukturu. Odhadce a oceňování majetku, 2013, roč. 19, 3-4, s. 58-62. ISSN 1213-8223.

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny](#)

soudního komisaře

- Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?
- Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor
- Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit
- Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporáční autonomie
- Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka
- Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou
- Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě
- Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu