

Oceňování pozemků vodních ploch a jiných pozemků

Ing. Vlastimil Vala, CSc.

Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta, ústav lesnické a dřevařské ekonomiky
a politiky

Kurz oceňování lesa a rostlinstva 2023-2024

15. 11. 2024

Obsah

- Co jsou pozemky vodních ploch a jiné pozemky
- Netržní oceňování pozemků vodních ploch a jiných pozemků
 - Cena zjištěná, § 8 a § 9 OV
- Tržní oceňování pozemků vodních ploch a jiných pozemků
 - Obvyklá cena, tržní hodnoty, porovnávací, výnosový a nákladový způsob.

Jiné pozemky

Viz členění pozemků § 9 ZOM

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)²⁶⁾.

Nejsou to pozemky stavební, zemědělské, lesní, vodní plochy.

Vodní plocha– druh pozemku podle přílohy ke katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb.

Kód	Druh pozemku	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
13	Vodní plocha	Vodní pl.	Pozemek na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina.

Ostatní plocha – druh pozemku

podle přílohy ke katastrální vyhlášce č. 357/2013 Sb.

Kód	Druh pozemku	Zkráceně	Charakteristika druhu pozemku pro účely katastru
14	Ostatní plocha	Ostat. pl.	Pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemku

NETRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ VODNÍCH PLOCH A JINÝCH POZEMKŮ

Cena zjištěná

§ 2 ods. 7) ZOM

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je

„CENA ZJIŠTĚNÁ“

§ 13 ZOM

Pozemky vodních ploch a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými vyhláškou

§ 9 Členění pozemků (ZOM)

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení 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, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)²⁶⁾.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.⁵⁾ Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

§ 8 Pozemek vodní plochy (OV)

- (1) Cena pozemku vodní plochy se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené.
- (2) Základní cena upravená nezastavěného pozemku vodní plochy funkčně souvisejícího se stavbou vodního díla, kromě rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle § 4 odst. 6 jako základní cena upravená pozemku zastavěného vodním dílem a vynásobí se koeficientem **0,15**.

§ 8 Pozemek vodní plochy (OV)

(3) Základní cena upravená pozemku rybníku nebo malé vodní nádrže, včetně jeho části pod hrází a jeho dalších stavebních součástí, vedeného v katastru nemovitostí jako vodní plocha, jakož i pozemku, který je určen regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou ke stavbě rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,08 u pozemku v zastavěném území, nebo 0,07 u pozemku v nezastavěném území.

§ 8 Pozemek vodní plochy (OV)

- (4) Základní cena upravená pozemku nebo jeho části umělé vodní nádrže a koryta vodního toku, které nejsou stavbou, jakož i základní cena upravená přírodní vodní nádrže a přírodního vodního toku, se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,06.
- (5) Základní cena upravená pozemků vodních ploch podle odstavců 2 až 4 je nejméně 10 Kč za m².

§ 8 Pozemek vodní plochy (OV)

(6) Základní cena upravená pozemku zamokřené plochy močálu, mokřadu a bažiny se určí jako **součin koeficientu 0,25 a průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území**, upravené podle položky č. 1 přílohy č. 5 k této vyhlášce. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, **avšak činí nejméně 1 Kč za m².**

§ 9 Jiný pozemek (OV)

1) Cena jiného pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené.

§ 9 Jiný pozemek odst. 2 (OV)

(2) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, nebo pozemku takto již užívaného, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_p \times 0,50,$$

kde

- ZCU základní cena upravená pozemku v Kč za m²,
- ZC základní cena pozemku v Kč za m², určená podle **§ 3**,
- I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,
- I_p index polohy, který se určí podle § 4 odst. 1 s tím, že se použijí hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce h uvedené v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce,
- 0,50 konstanta.

Takto upravená základní cena činí nejméně **20 Kč za m²**.

§ 9 Jiný pozemek odst. 3 (OV)

(3) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro terénní úpravy v souvislosti s těžební a jí obdobnou činností nebo s ní souvisejícími pracemi na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek, nebo pozemku již takto užívaného, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times k,$$

kde

§ 9 Jiný pozemek odst. 3 (OV)

- ZCU základní cena upravená pozemku ve vymezeném prostoru v Kč za m²,
- ZC základní cena pozemku v Kč za m², **určená podle § 3**; zasahuje-li vymezený prostor pro povrchovou těžbu na území více obcí, použije se pro výpočet nejnižší ze základních cen obcí ve vymezeném prostoru; pokud je takto určená základní cena nižší než polovina nejvyšší základní ceny obce ve vymezeném prostoru, použije se pro výpočet polovina nejvyšší základní ceny obce ve vymezeném prostoru,
- I_T index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,
- I_p index polohy obce, který se určí podle § 4 odst. 1 s tím, že se použijí hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce f uvedené v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce; zasahuje-li vymezený prostor pro povrchovou těžbu na území více obcí, index polohy se určí ve vztahu k obci, na jejímž katastrálním území se pozemek nachází,

§ 9 Jiný pozemek odst. 3 (OV)

k koeficient pro úpravu základní ceny pozemku určeného rozhodnutím o změně využití území pro terénní úpravy v souvislosti s těžební a jí obdobnou činností nebo s ní souvisejícími pracemi na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek, nebo pozemku již takto užívaného, činí

- 0,40 v obcích s počtem nad 250000 obyvatel,
- 0,50 v obcích s počtem od 5000 do 250000 obyvatel,
- 0,60 v ostatních obcích.
- **Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m².**

§ 9 Jiný pozemek odst. 4 (OV)

(4) Základní cena upravená pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební,

a) který je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, kromě pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, je cena určena **podle § 4 odst. 1 vynásobená koeficientem 0,30**, nelze-li jej ocenit podle písmene b) nebo c),

b) na který bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení na umístění movité stavby určené pro podnikání nebo je takovou stavbou zastavěn, je cena určena **podle § 4 odst. 1**,

c) na který bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení na umístění movité stavby neurčené k podnikání a napojené alespoň na jednu inženýrskou síť, nebo je takovou stavbou zastavěn, je cena určena podle **§ 4 odst. 1 vynásobená koeficientem 0,70**.

Takto upravená základní cena činí **nejméně 20 Kč za m²**.

§ 9 Jiný pozemek odst. 5 (OV)

(5) Základní cena upravená pozemku hospodářsky nebo komerčně nevyužitelného se určí **podle průměrné základní ceny zemědělských** pozemků v daném katastrálním území, upravené přírážkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5 k této vyhlášce, a vynásobí se **koeficientem 0,25. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč za m².**

§ 9 Jiný pozemek odst. 6 (OV)

(6) Základní cena upravená pozemku neuvedeného v odstavcích 2, 3, 4 a 5, který není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, a lze jej hospodářsky nebo komerčně využít, se určí **podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,04**. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak **činí nejméně 10 Kč za m²**.

TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ VODNÍCH PLOCH A JINÝCH POZEMKŮ

Tržní způsoby oceňování pozemků vodních ploch a jiných pozemků

Obvyklou cenou (OC)

§ 2 odst.1,2 (ZOM)

Splňuje parametry definice (OC) a určuje se závazným způsobem podle OV. Přípustný je pouze porovnávací způsob ze sjednaných cen, minimálně tři, další omezující podmínky.

Tržní hodnotou (TH)

§ 2 odst. 3) ZOM

Náhradní způsob, když odůvodněně nelze určit obvyklou cenu. Splňuje parametry definice OC a určuje se **zpravidla** na základě **výběru z více způsobů oceňování, zejména porovnávacího, výnosového nebo nákladového.**

Každý případ může být jiný

Univerzálním postupem bude porovnání.

Mohou nastat různé situace.

Hledání shodných a podobných pozemků. Principy jsou obdobné.

Oceňuji samostatný pozemek VP a JP. Hledám tomu odpovídající pozemky, nebo hledám v zemědělských, případně i ve stavebních a provádím korekce.

Pozemek VP, JP je nevýznamnou výměrou v souboru pozemků například zemědělských.

Pro porovnání hledám obdobný soubor.

Zásady

Mít jasno v tom co oceňuji a zda jít po částech nebo řešit soubor pozemků jako celek. Když nejsou pro porovnání VP a JP, nutno dle situace použít zemědělské, případně stavební.

Hledejme inspiraci a analogii v OV. Ta při ocenění pozemky VP a JP vychází z jednotkových základních cen zemědělských a stavebních pozemků (převažuje).

Pokud nemáme srovnatelné VP a JP, nutno hledat v rámci pozemků zemědělských a stavebních. Cena je někde ?? Stejná, nebo mezi Interpolace (mezi póly), extrapolace (mimo póly), může se i shodovat.

Závěr

Netržní ocenění pozemků vodních ploch a jiných pozemků.

Dodržuji algoritmus oceňovací vyhlášky.

Ta odvozuje cenu VP a JP ze stavebních a zemědělských pozemků.

K ceně pozemku je nutné připočítat cenu trvalých porostů – viz samostatná prezentace.

Tržní ocenění pozemků vodních ploch a jiných pozemků.

Obvyklá cena, tržní hodnota, převažuje porovnávací způsob, výnosový způsob je možný když je obvyklé nájemné.

Pokud jsou na pozemcích oceňovaný trvalé porosty a na pozemcích pro porovnání jsou taky trvalé porosty (přiměřeně shodné) tak je porovnávací hodnota i s trvalými porosty.

Specifické situace znalec řeší logikou horší lepší, interpolací, extrapolací.