

# Oceňování nemovitostí (pozemků) a porostů v pozemkových úpravách

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

# Klíčová legislativa

**Co se oceňuje, který oceňovací předpis se používá a jak se používá k účelům PÚ:**

**[1] Zákon č. 139/2002 Sb., (ZOPU)**

o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

**[2] Vyhláška č. 13/2014 Sb.,(VOPU)**

o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav, ve znění pozdějších předpisů.

**Používaným oceňovacím předpisem je:**

**[17] Zákon č. 151/1997 Sb., (ZOM)**

o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

**[18] Vyhláška 441/2013 Sb., (OV)**

k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

# Další citovaná legislativa

**[8] Zákon č. 256/2013 Sb.,**

o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

**[9] Vyhláška č. 357/2013 Sb.,**

o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

**[14] Zákon č. 254/2001 Sb.,**

o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

**[38] Vyhláška č. 23/2007 Sb.,**

o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v katastru nemovitostí České republiky.

**[23] Zákon č. 99/2004 Sb.,**

o rybníkářství, výkonu rybářského práva, rybářské stráží, ochraně mořských rybolovných zdrojů a o změně některých zákonů (zákon o rybářství), ve znění pozdějších předpisů.

|   |   |  |
|---|---|--|
| Změna č. 2  | <p style="text-align: center;"><b>Státní pozemkový úřad</b></p> <p style="text-align: center;">Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 – Žižkov</p> <p style="text-align: center;"><a href="http://www.spucr.cz">http://www.spucr.cz</a></p> | <p style="text-align: center;"><b>MN</b></p> <p style="text-align: center;"><b>01/2022</b></p>   |
| <b>Metodický návod pro provádění pozemkových úprav</b>  |   |  |
| <p><b>Schvalovatel:</b> Ing. Svatava Maradová, MBA,<br/>ústřední ředitelka SPÚ</p> <p><b>Dne:</b> 1. 2. 2024</p> <p><b>Zpracovatel:</b> Ing. Jitka Homoláčová,<br/>Ing. Lucie Kalašová</p> <p><b>Garant:</b> Mgr. Jaroslava Kosejková,<br/>ředitelka Odboru pozemkových úprav</p> <p><b>Č.j.:</b> SPU 447423/2023</p> <p><b>UID:</b> spuess8c18cb1c</p> <p><b>Ruší/Nahrazuje:</b> MN 01/2022 – Metodický<br/>návod pro provádění pozemkových úprav,<br/>účinný od 1. 7. 2022.</p> | <p><b>Účinnost dokumentu:</b></p> <p>Od: 2. 2. 2024</p>   | <p><b>Dotčené osoby:</b></p> <p>zaměstnanci SPÚ</p> <p>zpracovatelé<br/>pozemkových úprav</p> <p><b>Klasifikace citlivosti:</b></p> <p>Veřejný</p> |

# 11. 5. Oceňování pozemků a porostů v pozemkových úpravách

obsah MN 01/2022 str.88 až 90:

**Právní rámec:** § 8 odst. 3 až 7 ZOPU [1], § 12 VOPU [2].

## **11.5.1 Oceňování pozemků**

11.5.1.1 Stavební pozemky (oceňování stavebních pozemků - § 2 až § 5 OV [18]),

11.5.1.2 Zemědělské pozemky (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, TTP – § 6 OV [18]),

11.5.1.2 Lesní pozemky a nelesní s lesním porostem (§ 7 OV [18]),

11.5.1.4 Pozemky vodních ploch (§ 8 OV [18]),

11.5.1.5 Zamokřené plochy (§ 8 odst. 6 OV [18]),

11.5.1.6 Jiné pozemky (§ 9 odst.5 OV [18]).

## **11.5.2 Oceňování porostů**

11.5.2.1 Oceňování lesních porostů (§ 40 až 43 OV [18]),

11.5.2.2 Oceňování nelesních porostů ( § 44 OV [18]),

11.5.2.3 Oceňování porostů v zahradách, sadech, chmelnicích a vinicích ( § 46 OV [18]).

# Právní rámec

§ 8 odst. 3 až 7 ZOPU [1], § 12 VOPU [2].

- V průběhu celého řízení o pozemkových úpravách (PÚ) se oceňování pozemků i trvalých porostů řídí zvláštními právními předpisy ZOM [17] a OV [18],

**Oceňuje se dle ZOM § 2 odst. 7 cenou zjištěnou = úřední = vyhláškovou,  
která je platná ke dni vyložení soupisů nároků.**

Tím je zajištěno, že pozemky i trvalé porosty jsou jak v soupisu nároků, tak v soupisu nových pozemků oceněny podle totožného oceňovacího předpisu (OV).

**Neoceňuje se žádnými tržními způsoby (obvyklou cenou případně tržní hodnotou).**

- V PÚ se oceňují pouze pozemky řešené podle § 2 ZOPU [1]. Pozemky při provádění rekonstrukce a upřesnění přidělů se neoceňují. Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle skutečného stavu v terénu.
- Základní cena zemědělských pozemků bez úprav, to je **bez přírážek a srážek podle přílohy č. 5 OV**, je stanovena podle kódů BPEJ evidovaných v celostátní databázi, vztažených k zaměření skutečného stavu v terénu.
- Pozemky podle § 3 odst. 3 ZOPU [1] se pro potřeby PÚ oceňují podle druhu nejbližšího zemědělského pozemku.

# ZOM a OV

## **ZÁKON**

**č. 151/1997 Sb.,**

**o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),** jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., zákonů č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., Č. 36/2021 Sb. a č. 284/2021 Sb.

## **VYHLÁŠKA**

**č. 441/2013 Sb.,**

**k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška),**

jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb.

# Účinnost novel oceňovací vyhlášky - OV

| Vyhláška              | Účinnost         |
|-----------------------|------------------|
| <b>441/2013 Sb.</b>   | <b>1.1.2014</b>  |
| <b>Účinnost novel</b> |                  |
| <b>199/2014 Sb.</b>   | <b>1.10.2014</b> |
| <b>345/2015 Sb.</b>   | <b>1.1.2016</b>  |
| <b>53/2016 Sb.</b>    | <b>12.2.2016</b> |
| <b>443/2016 Sb.</b>   | <b>1.1.2017</b>  |
| <b>457/2017 Sb.</b>   | <b>1.1.2018</b>  |
| <b>188/2019 Sb.</b>   | <b>1.8.2019</b>  |
| <b>488/2020 Sb.</b>   | <b>1.1.2021</b>  |
| <b>424/2021 Sb.</b>   | <b>1.1.2022</b>  |
| <b>337/2022 Sb.</b>   | <b>1.1.2023</b>  |
| <b>434/2023 Sb.</b>   | <b>1.1.2024</b>  |



# 11.5.1 Oceňování pozemků

## 11.5.1 Oceňování pozemků

OV [18] pro potřeby oceňování rozlišuje pozemky v souladu se ZOM [17] na:

- **stavební** (oceňování stavebních pozemků - § 2 až § 5 OV [18],
- **zemědělské** (orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, TTP – § 6 OV [18]),
- **lesní pozemky a nelesní s lesním porostem** (§ 7 OV [18]),
- pozemky **vodní** plochy (§ 8 OV [18]),
- **jiné** pozemky (§ 9 OV [18]).

# § 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)<sup>26)</sup>.

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

## 11.5.1.1 Stavební pozemky

- Pod stavbami se většinou jedná o druh pozemku podle katastrální vyhlášky [9], zastavěná plocha a nádvoří (kód 13). **Tyto pozemky patří do kategorie pozemků, na něž se vztahuje § 3 odst. 3 ZOPU [1] a oceňují se podle druhu nejbližšího zemědělského pozemku, tzn. základní cenou stanovenou dle kódu BPEJ (příloha č. 4 k OV [18]).**
- Stejným způsobem se postupuje u pozemků zastavěných liniovými stavbami (dráhy, dálnice, silnice, místní komunikace) a jinými stavbami (letiště, přístavy, veřejná parkoviště aj.). Stavbami jsou rovněž vodní díla definovaná v § 55 odst. 1 vodního zákona [14] v souvislosti s vyhláškou o podrobnostech vymezení vodních děl evidovaných v KN [38], mezi něž patří i rybníky v souladu s § 2 zákona o rybníkářství [23].
- **Jedinou výjimkou je pozemek zbořeniště, kde byla stavba odstraněna. V tomto případě je třeba posoudit skutečný stav využití pozemku a podle toho pak ocenit stejně v nároku i v návrhu nového umístění pozemků (v souladu s druhem pozemku, který bude uveden v rozhodnutí).**

## 11.5.1.2 Zemědělské pozemky

Jedná se o ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a TTP. Zemědělské pozemky se oceňují základní cenou stanovenou dle kódu BPEJ (§ 8 odst. 4 a 5 ZOPU [1]). Pokud se vyskytuje v rámci jedné parcely více BPEJ, k danému číslu parcely se uvedou v soupisu nároků v části „ocenění pozemku“ údaje v potřebném počtu dalších řádků.

# § 6 Zemědělský pozemek (OV)

**(1)** Cena zemědělského pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m<sup>2</sup>, pokud u tohoto pozemku není

**a)** územním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití, kromě zemědělského pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo

**b)** regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí, územním rozhodnutím, územním souhlasem, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládáno jeho nezemědělské využití.

**(2)** Základní cena zemědělského pozemku se určí

**a)** podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován, nebo

**b)** průměrnou základní cenou v Kč za m<sup>2</sup> zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou v jiném právním předpisu, potvrdí-li Státní pozemkový úřad České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek není bonitován.

# § 6 Zemědělský pozemek (OV) pokračování

(3) Lze-li pro pozemek určit více základních cen, ocení se jeho jednotlivé části se stejnou základní cenou samostatně. Cena pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí.

(4) Základní cena zemědělského pozemku se určí podle odstavců 2 a 3 a ~~upraví se včetně zdůvodnění přírážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k této vyhlášce.~~

*Nepoužije se při ocenění pozemků v pozemkových úpravách.*

(5) Není-li zemědělský pozemek více než 6 let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 43 v nezastavěném území starší než 5 let, ocení se tento pozemek podle § 9 odst. 5 a vynásobí se koeficientem 0,65.

(6) Cena určená podle odstavců 4 až 5 činí nejméně 1 Kč za m<sup>2</sup>.

# Příloha č. 4

## Základní ceny zemědělských pozemků podle BPEJ

Příloha č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

**Základní ceny zemědělských pozemků podle bonitovaných půdně ekologických jednotek**

| BPEJ* | Kč/m <sup>2</sup> | BPEJ* | Kč/m <sup>2</sup> | BPEJ* | Kč/m <sup>2</sup> | BPEJ* | Kč/m <sup>2</sup> |
|-------|-------------------|-------|-------------------|-------|-------------------|-------|-------------------|
| 00100 | 16,77             | 01904 | 7,40              | 02901 | 8,18              | 04167 | 1,17              |
| 00110 | 14,94             | 01911 | 9,95              | 02904 | 5,06              | 04168 | 1,17              |
| 00112 | 12,88             | 01914 | 6,50              | 02911 | 7,11              | 04177 | 1,18              |
| 00300 | 18,10             | 01941 | 6,96              | 02914 | 4,00              | 04178 | 1,17              |
| 00401 | 7,32              | 01944 | 3,99              | 02941 | 4,39              | 04189 | 1,16              |
| 00411 | 6,44              | 01951 | 8,47              | 02944 | 2,19              | 04199 | 1,17              |
| 00501 | 9,18              | 01954 | 5,06              | 02951 | 5,25              | 05500 | 8,40              |
| 00511 | 7,50              | 02001 | 8,17              | 02954 | 2,62              | 05600 | 14,95             |
| 00600 | 12,79             | 02004 | 5,76              | 03201 | 6,46              | 05700 | 13,82             |
| 00602 | 11,38             | 02011 | 7,34              | 03204 | 3,10              | 05800 | 12,29             |
| 00610 | 11,73             | 02014 | 4,74              | 03221 | 4,55              | 05900 | 9,73              |
| 00612 | 9,68              | 02041 | 5,47              | 03224 | 2,28              | 06000 | 17,37             |
| 00640 | 8,90              | 02044 | 2,86              | 03231 | 5,33              | 06100 | 15,06             |
| 00650 | 9,83              | 02051 | 6,26              | 03234 | 2,44              | 06200 | 13,73             |
| 00700 | 14,10             | 02054 | 3,65              | 03241 | 2,82              | 06300 | 4,75              |
| 00710 | 12,55             | 02110 | 5,41              | 03244 | 1,66              | 06401 | 5,66              |
| 00740 | 9,46              | 02112 | 4,73              | 03251 | 3,75              | 06411 | 5,07              |
| 00750 | 10,37             | 02113 | 4,26              | 03254 | 1,96              | 06501 | 2,78              |
| 00800 | 13,59             | 02142 | 3,25              | 03715 | 1,89              | 06511 | 2,68              |
| 00810 | 11,80             | 02143 | 2,68              | 03716 | 1,56              | 06601 | 1,48              |
| 00840 | 8,42              | 02152 | 3,95              | 03745 | 1,41              | 06701 | 1,48              |
| 00850 | 10,08             | 02153 | 3,48              | 03746 | 1,20              | 06811 | 1,47              |
| 01300 | 11,27             | 02210 | 6,53              | 03755 | 1,65              | 06841 | 1,40              |

# Průměrná základní cena v daném katastrálním území § 6 odst.2) b)

Příloha k vyhlášce č. 298/2014 Sb.

**Seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami  
zemědělských pozemků**

| Název katastrálního území    | Průměrná<br>základní cena<br>v Kč/m <sup>2</sup> | Kód ČSÚ | Kód NUTS 3 |                      |
|------------------------------|--|---------|------------|----------------------|
| Abertamy                     | 2,38   | 600016  | CZ041      | Karlovarský kraj     |
| Adamov                       | 3,59   | 600041  | CZ064      | Jihomoravský kraj    |
| Adamov u Českých Budějovic   | 3,02   | 600032  | CZ031      | Jihočeský kraj       |
| Adamov u Karlovic            | 2,36   | 663409  | CZ080      | Moravskoslezský kraj |
| Adamov u Tupadel             | 9,17   | 771473  | CZ020      | Středočeský kraj     |
| Adolfovice                   | 2,07   | 601756  | CZ071      | Olomoucký kraj       |
| Ahnikov                      | 6,79   | 691003  | CZ042      | Ústecký kraj         |
| Alberovice                   | 5,43   | 702919  | CZ020      | Středočeský kraj     |
| Albeř                        | 2,91   | 600075  | CZ031      | Jihočeský kraj       |
| Albeřice u Hradiště          | 3,69   | 917923  | CZ041      | Karlovarský kraj     |
| Albrechtice                  | 4,77   | 600083  | CZ031      | Jihočeský kraj       |
| Albrechtice nad Orlicí       | 7,25   | 600172  | CZ052      | Královéhradecký kraj |
| Albrechtice nad Vltavou      | 5,17   | 600229  | CZ031      | Jihočeský kraj       |
| Albrechtice u Českého Těšína | 7,57   | 600121  | CZ080      | Moravskoslezský kraj |
| Albrechtice u Frýdlantu      | 2,17   | 625981  | CZ051      | Liberecký kraj       |
| Albrechtice u Lanškrouna     | 3,84   | 600113  | CZ053      | Pardubický kraj      |
| Albrechtice u Mostu          | 3,93   | 600091  | CZ042      | Ústecký kraj         |
| Albrechtice u Rozsoch        | 4,86   | 742406  | CZ063      | Kraj Vysočina        |
| Albrechtice u Rýmařova       | 3,32   | 614980  | CZ080      | Moravskoslezský kraj |
| Albrechtice u Sušice         | 2,05   | 759694  | CZ032      | Plzeňský kraj        |



## 11.5.1.3 Pozemky lesní a nelesní s lesním porostem

Tyto pozemky se oceňují podle § 7 OV [18]. U nelesních pozemků je třeba rozlišovat druh porostu. Lesním porostem není nálet zjištěný při zaměření skutečného stavu.

# § 7 Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem (OV)

(1) Cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem (dále jen „lesní pozemek“) se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m<sup>2</sup>, pokud u tohoto pozemku není

a) územním plánem předpokládáno jeho jiné využití, kromě lesního pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo

b) regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí, územním rozhodnutím, územním souhlasem, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládáno jeho jiné využití.

(2) Základní cena lesního pozemku se určí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny v Kč za m<sup>2</sup> pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č. 6 k této vyhlášce.

(3) Základní cena podle odstavce 2 se upraví srážkami se zdůvodněním podle přílohy č. 7 k této vyhlášce.

(4) Je-li na pozemku více porostních skupin s různými plošně převládajícími soubory lesních typů, ocení se části pozemku se stejnou základní cenou samostatně a cena pozemku je součtem cen jeho dílčích částí.

(5) Cena určená podle odstavce 3 činí nejméně 1 Kč za m<sup>2</sup>.

## 11.5.1.4 Pozemky vodních ploch

Jedná se o pozemky vodních ploch nikoliv o stavby. V těchto případech je třeba pozemek ocenit dle § 8 OV [18].

## 11.5.1.5 Zamokřené plochy

Zamokřenými plochami jsou **močál, mokřad nebo bažina**. Oceňují se podle § 8 odst. 6 OV [18] s tím, že se nepoužije pro úpravu ceny položka č. 1 přílohy č. 5 vyhlášky [18] (přirážky podle počtu obyvatel). Důvodem tohoto způsobu ocenění je skutečnost, že u těchto pozemků je cena odvozena od BPEJ podobně jako u zemědělských pozemků, kde rovněž nedochází k úpravám ceny. Takto vypočtená cena bude úměrná ve vztahu k ceně zemědělských pozemků v tomto k.ú.

# § 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.
- (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.
- (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 m<sup>2</sup>.
- (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, ~~X 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 m<sup>2</sup>.

*X Nepoužije se při ocenění pozemků v pozemkových úpravách*

## 11.5.1.6 Jiné pozemky

Podle vyhlášky [9] se jedná o druh pozemků ostatní plocha (kód 14), které nelze zařadit pod § 3 odst. 3 zákona [1]. K ocenění se využije § 9 odst. 5 OV [18]. U polních cest, jakožto součásti ZPF (§ 1 zákona [3]), lze použít ocenění jako u zemědělských pozemků. Před oceněním je nutné rozhodnout o způsobu využití pozemku podle vyhlášky.

## § 9 Jiný pozemek (OV)

(5) Základní cena upravená pozemku hospodářsky nebo komerčně nevyužitelného se určí podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, ~~X 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 m<sup>2</sup>.

*X Nepoužije se při ocenění pozemků v pozemkových úpravách*

## 11.5.2 Oceňování porostů

Podle § 12 odst. 2 VOPU [2] se cena porostu neupravuje opravným koeficientem dle § 8 odst. 1 ZOPU [1] a § 10 odst. 4 VOPU [2]. V případě ocenění porostu znalcem se uvádí pouze celková cena porostu.



# § 14 Členění trvalých porostů (ZOM)

Pro účely oceňování se trvalé porosty člení na

- a) lesní porosty,14)
- b) ovocné dřeviny,
- c) rychlerostoucí dřeviny
- d) vinnou a chmelovou révu,
- e) okrasné rostliny.

## 11.5.2.1 Oceňování lesních porostů

- Oceňování lesních porostů na lesních i nelesních pozemcích se provádí v souladu s § 40 až 43 OV [18]. **Nelze provést ocenění zjednodušeným způsobem (§ 45 OV [18]).**
- Pro potřeby PÚ platí, že pokud nedochází u pozemků s trvalým porostem ke změně vlastníka, není nutné porost oceňovat. Existenci porostu je však třeba do soupisu nároků i soupisu nových pozemků uvést označením porostu, např. „lesní porost“ a do kolonky cena se uvede „není oceňován“. Pozemek řešený dle § 2 zákona [1] v obvodu pozemkových úprav (ObPÚ), na kterém se nachází trvalý porost, který nebude oceňován, může být slučován, rozdělován nebo se může upřesnit jeho hranice, ale musí zůstat zachován jeho vlastník. Při posuzování, zda konkrétní porost na pozemku nemusí být oceňován z titulu zachování vlastníka, se porovná neoceňovaný porost na stávající parcele a tentýž porost na navržené parcele. Rozdíl ve výměře části porostu, u které je shodný vlastník stávající i navržené parcely, nesmí překročit +- 10% (90% resp. 110 %) výměry dílu tohoto porostu na stávající i navržené parcele.

# Oceňování lesních porostů (OV)

Dva způsoby (účely):

§§ 40,41,42 - Lesní porost na lesním pozemku

V OV není účel uveden.

§ 45 - Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem

*Při oceňování porostů v pozemkových úpravách se nepoužívá.*

## 11.5.2.2 Oceňování nelesních porostů

Jedná se hlavně o náletové dřeviny, solitéry na zemědělské půdě nebo aleje podél komunikací. Oceňování se provádí na žádost vlastníka pozemku dle § 8 odst. 6 ZOPU [1] a § 12 VOPU [2]. Pobočka upozorní vlastníky na možnost uplatnění požadavku na ocenění dřevin rostoucích mimo les v obsahu průvodního dopisu k vyložení soupisu nároků. Požadavek na ocenění může vlastník podat nejpozději do konce lhůty pro vyložení soupisů nároků (§ 8 odst. 1 ZOPU [1]). Na požadavky vznesené po uplynutí uvedené lhůty nebude brán zřetel. Požádal-li vlastník o ocenění těchto porostů v době vyložení soupisu nároků, bude po ocenění dřevin rostoucích mimo les provedena aktualizace dotčeného soupisu nároků. Pokud je nutno tyto dřeviny ocenit, použije se § 44 OV [18]. V případě, že budou na žádost vlastníka tyto dřeviny oceňovány uvede se v soupisu nároků existence těchto dřevin označením jejich druhu (§ 12 odst. 1 VOPU [2]).

# § 44 Nelesní porost (OV)

(1) Nelesní porost na nelesním pozemku s výměrou pozemku větší než 1 000 m<sup>2</sup>, s výjimkou ovocných dřevin, vinné révy a chmelových rostlin, nebo s počtem stromů větším než 50 ks, lze ocenit postupem uvedeným v [příloze č. 34](#) k této vyhlášce.

(2) Nelesním porostem jsou okrasné, ovocné i jiné stromy a keře, včetně lesních dřevin, které v zastavěném a nezastavěném území plní také jiné funkce než porosty rostoucí na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, zejména jako zeleň v zástavbě i ve volné krajině, doprovodná zeleň vodních toků včetně břehových porostů a doprovodná zeleň komunikací.

(3) Cena nelesního porostu podle odstavce 1 je součtem cen určených pro jednotlivé skupiny jehličnatých a listnatých dřevin uvedených v [příloze č. 34](#) tabulkách č. 2 a 3 k této vyhlášce.

4) Jednotlivé dřeviny v nelesním porostu se podle příbuznosti a růstových vlastností zařadí do příslušných skupin podle [přílohy č. 28](#) k této vyhlášce.

## § 44 Nelesní porost (OV)

(5) Cena jednotlivých skupin dřevin se upraví podle [příloh č. 39](#) a [40](#) k této vyhlášce a určí podle vzorce

$$\text{CSD} = \text{VNP} \times \text{PSD} \times \text{CNP} \times \text{SSBSD} \times \text{Kvp} \times \text{Ksv} \times \text{Kz} ,$$

kde

CSD ..... cena skupiny dřevin,

VNP ..... výměra nelesního porostu v m<sup>2</sup>,

PSD ..... podíl skupiny dřevin v nelesním porostu,

CNP ..... cena nelesního porostu v Kč za m<sup>2</sup> pro jehličnaté porosty uvedená v [příloze č. 34 k](#) této vyhlášce v tabulce č. 2 a pro listnaté porosty uvedená v tabulce č. 3,

SSBSD ... součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin uvedený v [příloze č. 34](#) v tabulce č. 1 k této vyhlášce,

Kvp ..... koeficient vegetační pokryvnosti uvedený v [příloze č. 39](#) v tabulce č. 7 k této vyhlášce,

Ksv ..... koeficient sadovnického významu uvedený v [příloze č. 39](#) v tabulce č. 8 k této vyhlášce,

Kz ..... koeficient typu zeleně uvedený v [příloze č. 39](#) v tabulce č. 9 k této vyhlášce.

## 11.5.2.3 Oceňování porostů v zahradách, sadech, chmelnicích a vinicích

Ocenění se provede v souladu s § 46 OV [18]. Pro potřeby PÚ platí, že pokud nedochází u trvalých porostů ke změně vlastníka pozemku s porosty, není nutné je oceňovat. V případě neoceňovaných porostů bude postupováno shodně s kap. 11.5.2.1.

# § 46 Ovocné dřeviny, rychle rostoucí dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny (OV)

- (1) Základní ceny ovocných dřevin, vinné révy a rostlin chmelu, jakož i možnosti a způsoby jejich úpravy, jsou uvedeny
- a) pro ovocné dřeviny v [příloze č. 36](#) k této vyhlášce, rozdělené na [část 1](#) - intenzivní výsadba v Kč za m<sup>2</sup> a [část 2](#) - extenzivní, zahrádková výsadba, vesměs v Kč za ks,
  - b) pro révu vinnou včetně zařízení vinic v [příloze č. 37](#) k této vyhlášce, pro [část 1](#) - komerční vinice v Kč za m<sup>2</sup>, [část 2](#) - podnožové vinice v Kč za m<sup>2</sup>, [část 3](#) - nekomerční vinice v Kč za m<sup>2</sup> a [část 4](#) - ostatní výsadba vinné révy v Kč za keř,
  - c) pro chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic v [příloze č. 38](#) k této vyhlášce, pro [část 1](#) - chmelnice s neozdravenými rostlinami a [část 2](#) - chmelnice s ozdravenými rostlinami.
- (2) Základní cena a druhy rychle rostoucích dřevin pěstovaných ve výmladkových plantážích na zemědělské půdě jsou uvedeny v [přílohách č. 43](#) a [42](#) k této vyhlášce v Kč za m<sup>2</sup>. Základní cena se vynásobí korekčními faktory porostů a pozemků podle [přílohy č. 44](#) k této vyhlášce a výměrou výmladkové plantáže v m<sup>2</sup>.
- (3) Základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie uvedené v [přílohách č. 39](#) a [40](#) k této vyhlášce, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1 000 m<sup>2</sup> včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami uvedenými v [příloze č. 39](#) k této vyhlášce a vynásobí se koeficientem K<sub>5</sub> uvedeným v příloze č. 20 v [tabulce č. 1](#) k této vyhlášce a K<sub>z</sub> uvedeným v příloze č. 39 v [tabulce č. 9](#) k této vyhlášce.
- (4) Určená cena okrasné rostliny podle [odstavce 3](#) nesmí být nižší než 1 % z její základní ceny uvedené v příloze č. 39 v [tabulkách č. 2 až 6](#) k této vyhlášce.



# Závěr

Pro účely provádění pozemkových úprav se oceňuje:

- Cenou zjištěnou, dle zákona č. 151/1997 Sb. a oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. platnou ke dni vyložení soupisu nároků. Neoceňuje se tržními způsoby.
- Pozemek a porost se posuzuje dle skutečného stavu v terénu.
- Při ocenění zemědělských pozemků podle kódů BPEJ se používá základní jednotková cena bez úprav (vztaženo k zaměření skutečného stavu).
- Pozemky podle § 3 odst.3 ZOPU (např. zastavěné, funkčně související, v zastavěném území atd.) se pro potřeby PÚ v případě směny oceňují podle druhu nejbližšího zemědělského pozemku (podle BPEJ).

Děkuji za pozornost