



PRÁVNICKÁ
FAKULTA

Masarykova univerzita

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V REŽIMU ZÁKONA O URYCHLENÍ

JAKUB HANÁK

KATEDRA PRÁVA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A POZEMKOVÉHO PRÁVA



Účel a místo zákona č. 416/2009 Sb.

- o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací
- **široké využití** na povolovací procesy při přípravě staveb
 - postup v souvislosti s urychlením výstavby (II. ÚS 3951/12)
 - **nově** (zákon č. 169/2018 Sb.)
 - předběžná držba
 - vstupy na pozemek za účelem měření a průzkumu
 - doručování v režimu stavebního zákona
 - koncentrace u krajských úřadů
 - ukončení užívacích vztahů
- pro oceňování pak § 3b s omezeným dopadem

Časový snímek 2017



Územní
plánování



Územní
rozhodnutí



Výkupy
Vyvlastňovací
řízení



Stavební
povolení



Časový snímek 2018 (příloha zákona 416)



Územní
plánování



Společné
povolení



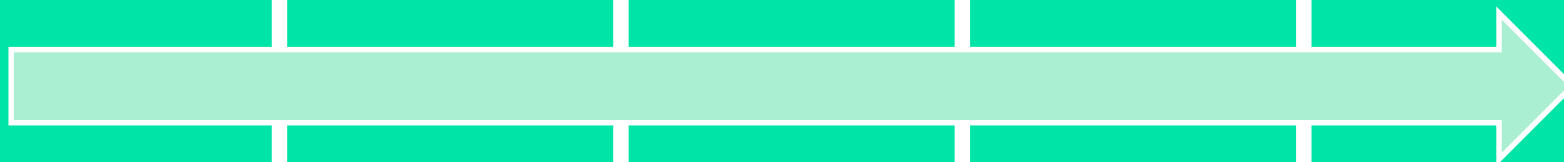
Výkupy



Mezitímní
rozhodnutí o
vyvlastnění



Vyvlastňovací
řízení



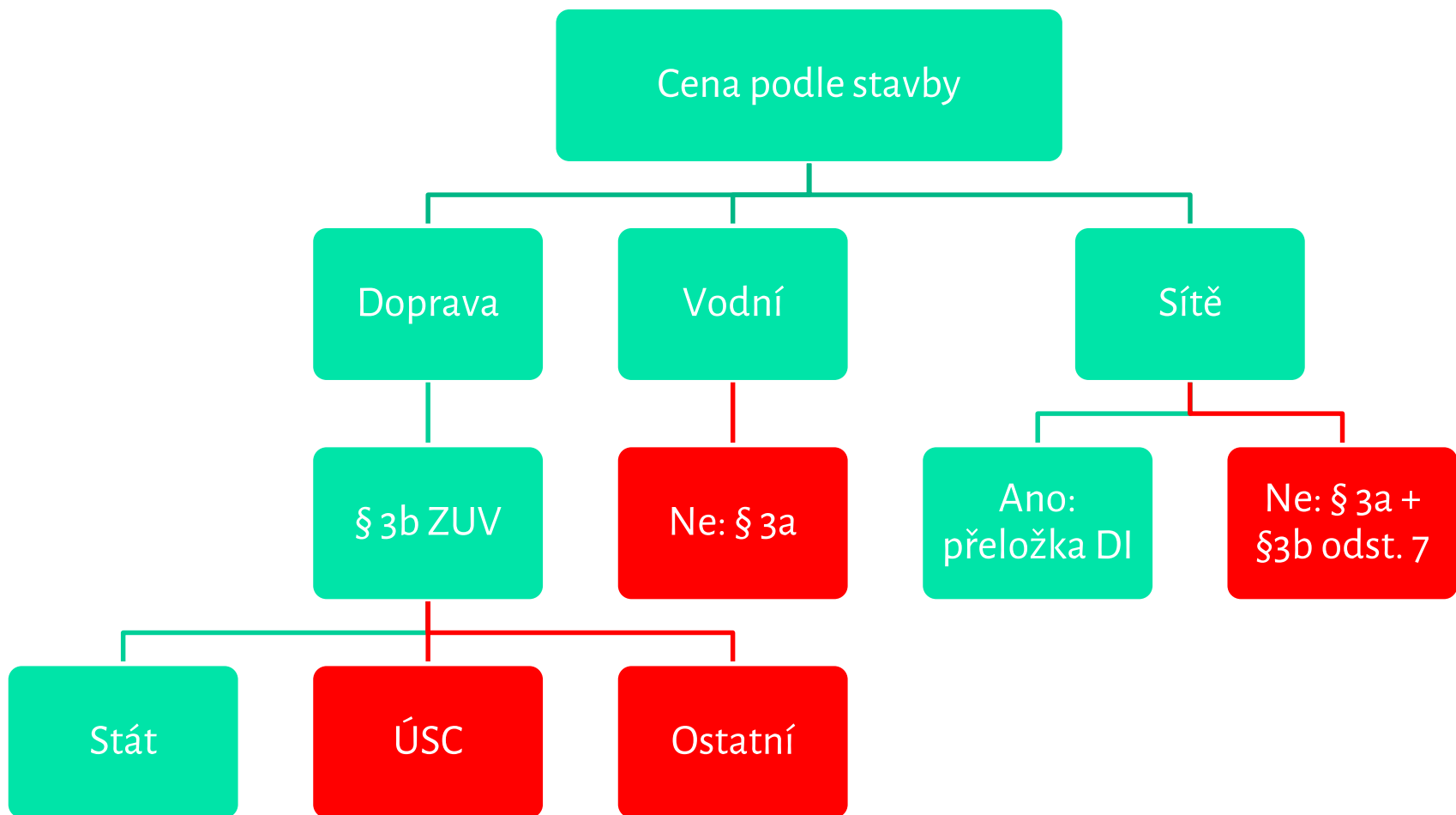
Oceňovací příležitosti

Výkup

Věcná
břemena nad
10 000 Kč

Vyčíslení újmy
nájemce

Náhrady za
strpění měření
a průzkumu



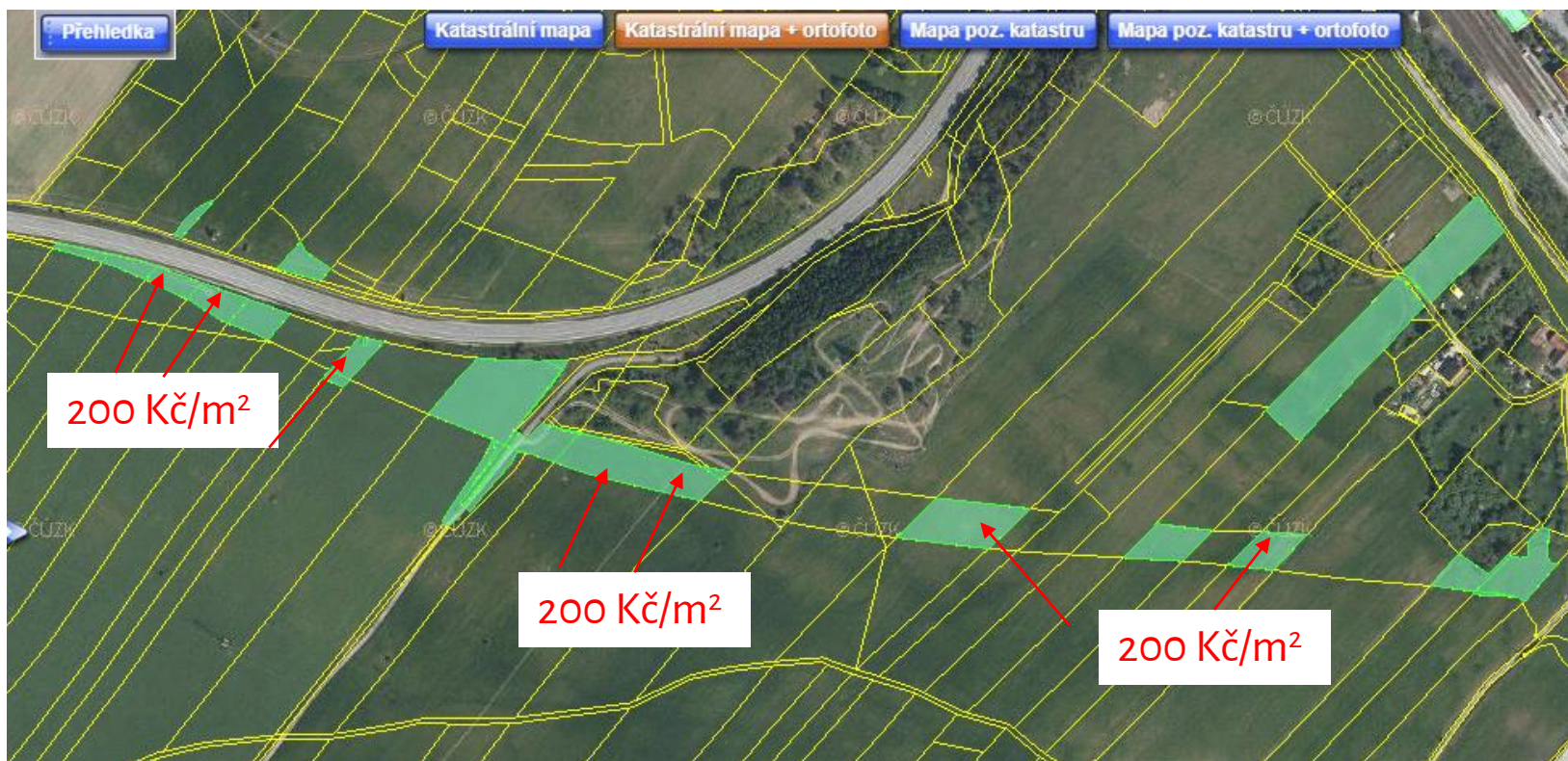
Pravidla (§ 3b ZUV)

1. **práva k pozemku** nebo stavbě **potřebná pro uskutečnění** stavby dopravní infrastruktury (§ 3a)
2. **cenu ve výši obvyklé ceny** pozemku nebo stavby⁸⁾
3. Ocenění se provede podle **oceňovacího předpisu**¹⁰⁾ účinného **ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy**
4. ... podle jejich **skutečného stavu a účelu užití** ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy
5. ... přitom se **nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení** v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury.

Změna formulace (č. 169/2018 Sb.)

- Cílem tohoto pozměňovacího návrhu je **odstranění pochybností při výkladu tohoto ustanovení ze strany znalců při zpracování znaleckých posudků**, kteří ornou půdu využívanou k zemědělským účelům někdy ohodnocují jako stavební pozemek, a to v případě, kdy je takový pozemek určen územním rozhodnutím k zástavbě liniovou stavbou, respektive kdy je zahrnut v územně plánovací dokumentaci jako pozemek k možnému budoucímu zastavění. Věcně nedochází ke změně způsobu oceňování, pouze se odstraňuje nadbytečný a mnohdy matoucí pojem „účelu užití a nemovitosti se i nadále budou oceňovat podle toho, jak jsou využívány v okamžiku, kdy je oceňování prováděno.

Ještě jedno pravidlo

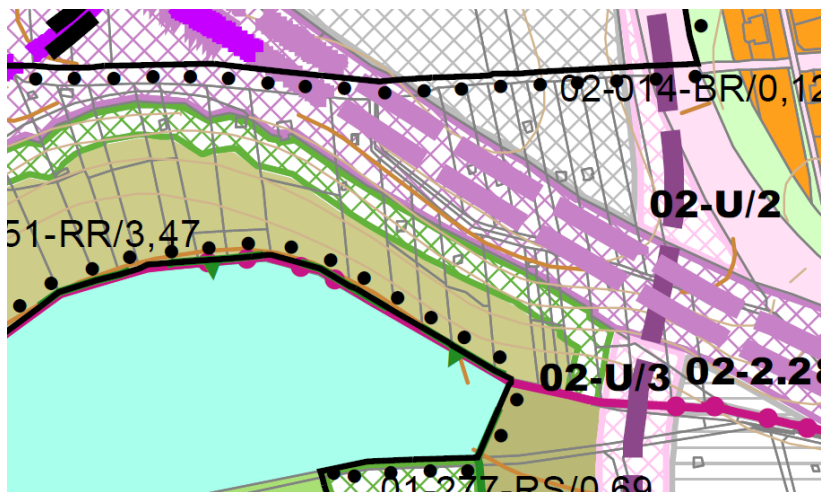


- § 3b odst. 2 ZUV in fine
- Při ocenění se rovněž nepřihlédne k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty podle odstavce 1.

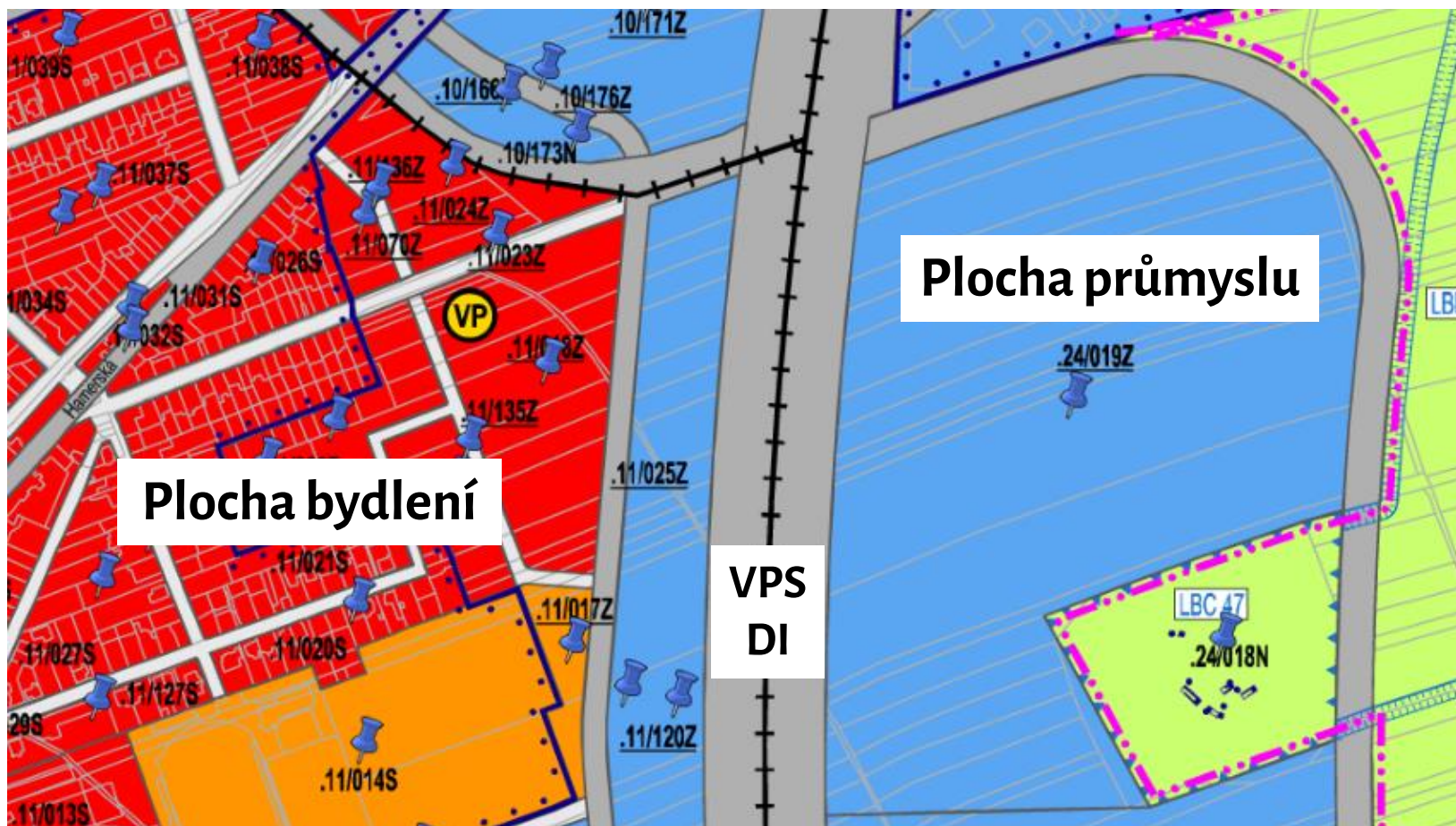
Situace č. 1: „pole za pole“



Situace č. 1: „chatka za chatku“



Situace č. 2: „tvůrci územního plánu“



Situace č. 2: „tvůrci územního plánu“



Metoda „pole za pole“: argumenty pro

- vlastník pozemek **nemůže sám zhodnotit**
- kupní cena má umožnit **koupit si to, o co přichází**
- vyšší cena pozemku vytváří prostor pro **spekulace**
- **nespravedlivě** zvýhodnění skupiny vlastníků
- **obtížné určit obvyklou cenu** pozemků silnic
- historická (úprava do 1938) a zahraniční argumentace

Situace č. 3: „vliv na okolí“

Město nás obětuje, zní kvůli dálnici z Dluhonic

Přerov - Obyvatelé jedné z neklidnějších částí Dluhonic se jen těžce smiřují s tím, že by v těsném sousedství jejich domů měla vést dálnice.



2.9.2016

SDÍLEJ:

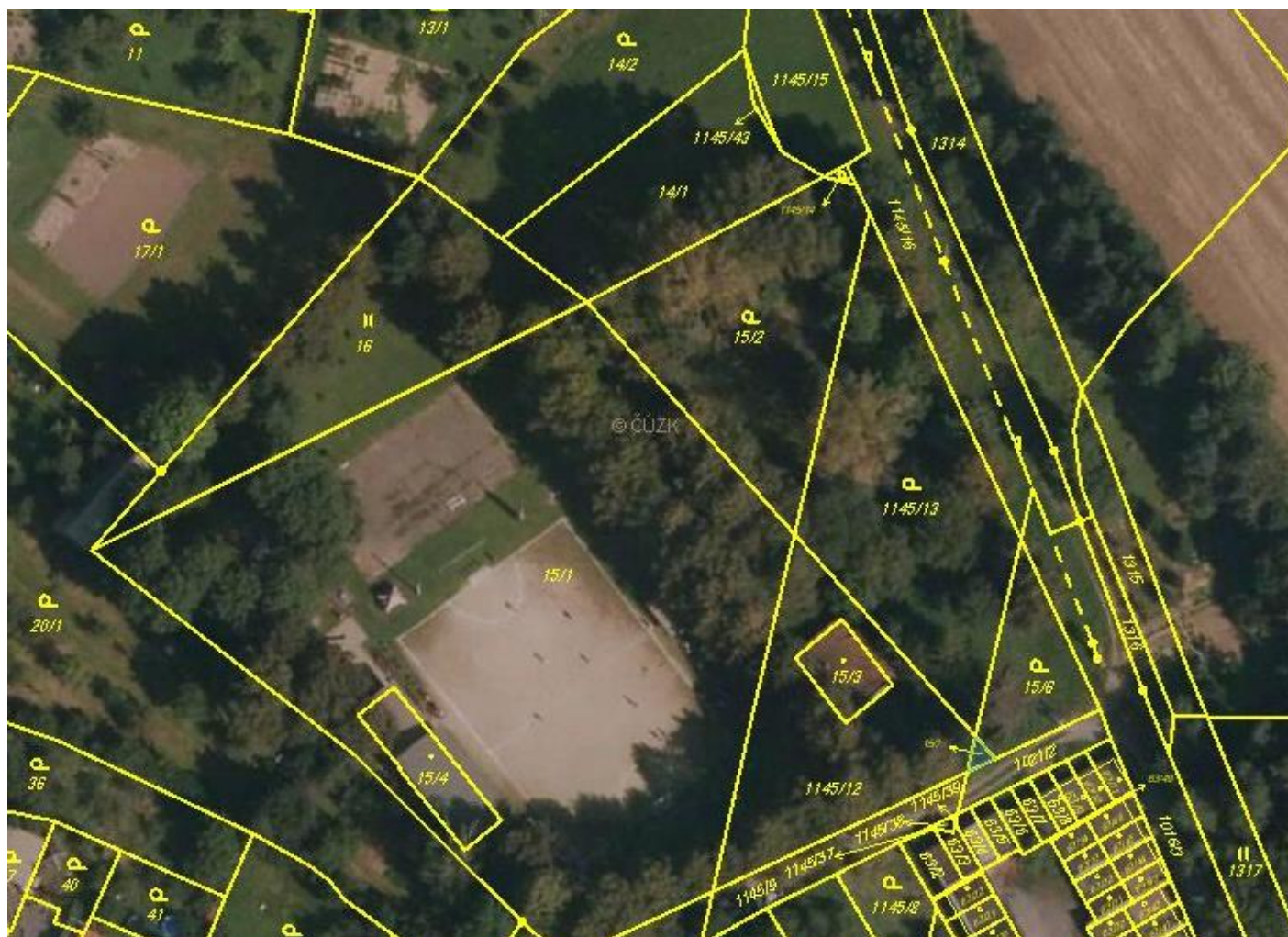


Ježík: Objekt na pendrek

Podle předsedy výboru místní části v Dluhonicích Pavla Ježíka je ale nutné zohlednit, že stavba dálnice znehodnotí ceny pozemků, které jsou v těsném sousedství.

„Postaví se liniová stavba, která má negativní vliv na okolí, a u té stojí další objekty. Jako mávnutím kouzelného proutku se ale stanou neprodejnými. Skutečnost je taková, že takový objekt je pro vlastníky na pendrek," soudí. Místní lidé navíc nemají jasnou představu, jaká bude náhrada za sportoviště, které má ustoupit stavbě.

Situace č. 3: detailní záběr



Jak posuzovat zhodnocení?

Transportation (2016) 43:379–405
DOI 10.1007/s11116-015-9580-7



The effects of highway development on housing prices

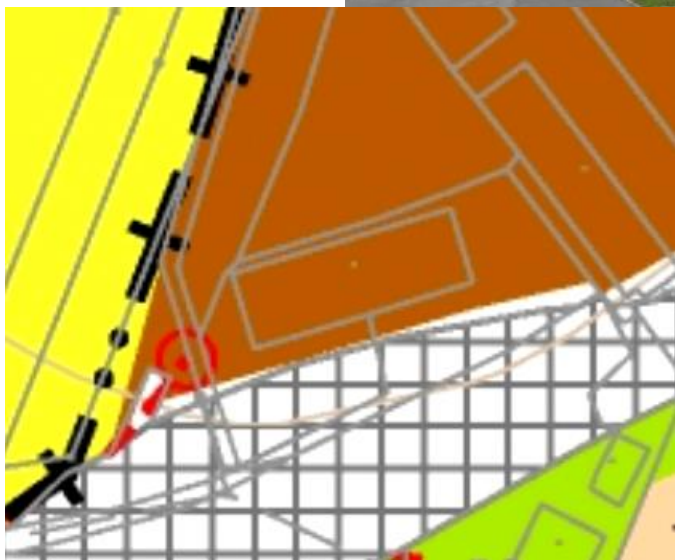
Or Levkovich • Jan Rouwendal • Ramona van Marwijk

- „Nelze naopak přihlížet ke zhodnocení či znehodnocení majetku spojeným s navrženým účelem vyvlastnění (např. potenciální změně hodnoty v důsledku toho, že danou lokalitou povede rychlostní komunikace).“ [Večeřa, J. In: Občanský zákoník: komentář. Svazek III. Wolters Kluwer, s. 125]

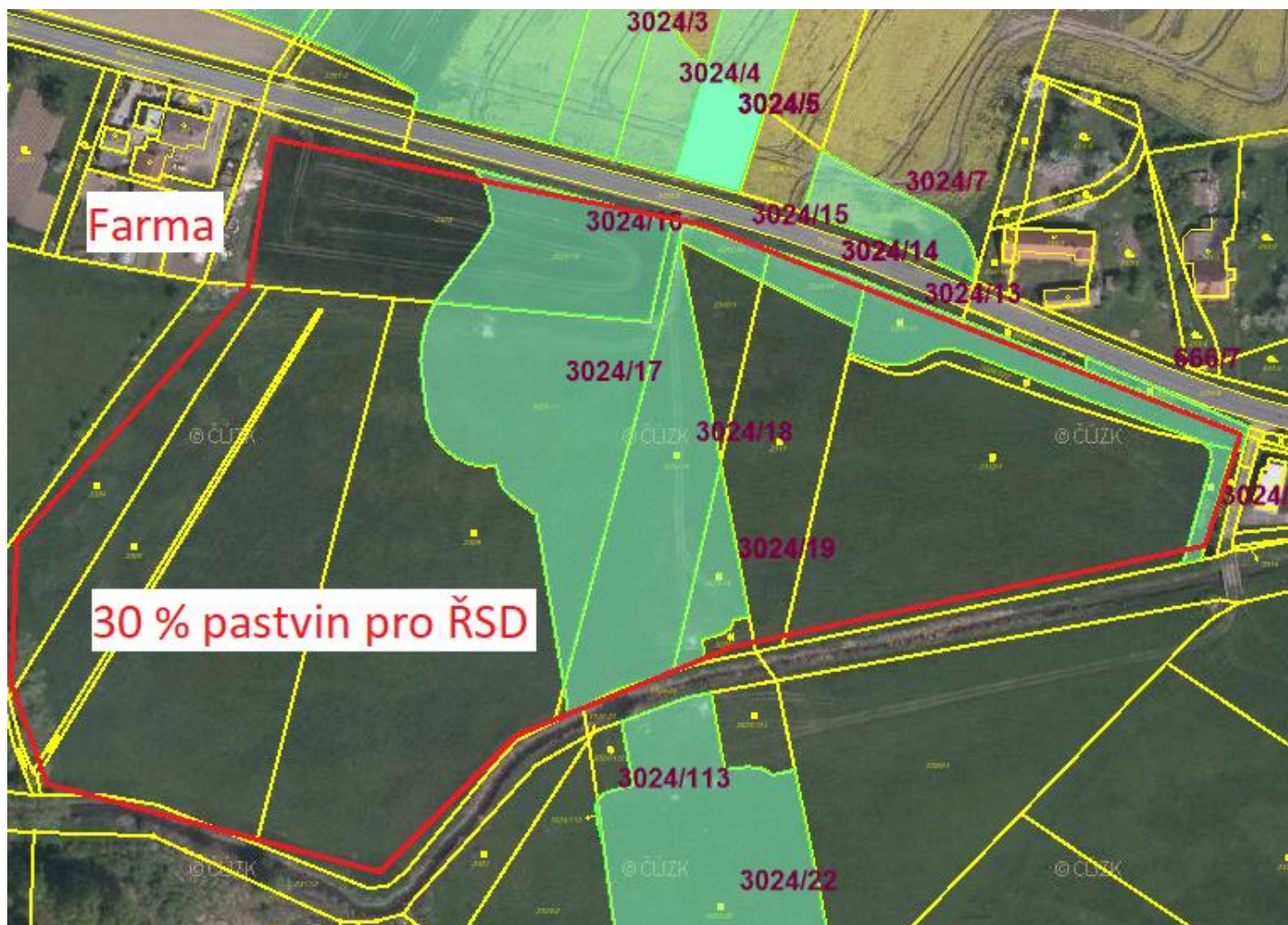
Od září 2018 navíc

- novelizace zákonem č. 169/2018 Sb.
- § 3b odst. 6 ZUV: **Postup podle odstavců 1 až 5 lze rozšířit** i na právo k pozemku nebo stavbě, které není nezbytné pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury, pokud by v důsledku převodu práv podle § 3a tento pozemek nebo stavbu nebylo možné užívat vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi.

Situace č. 4: „znehodnocení domu“



Situace č. 4: „znehodnocení farmy“



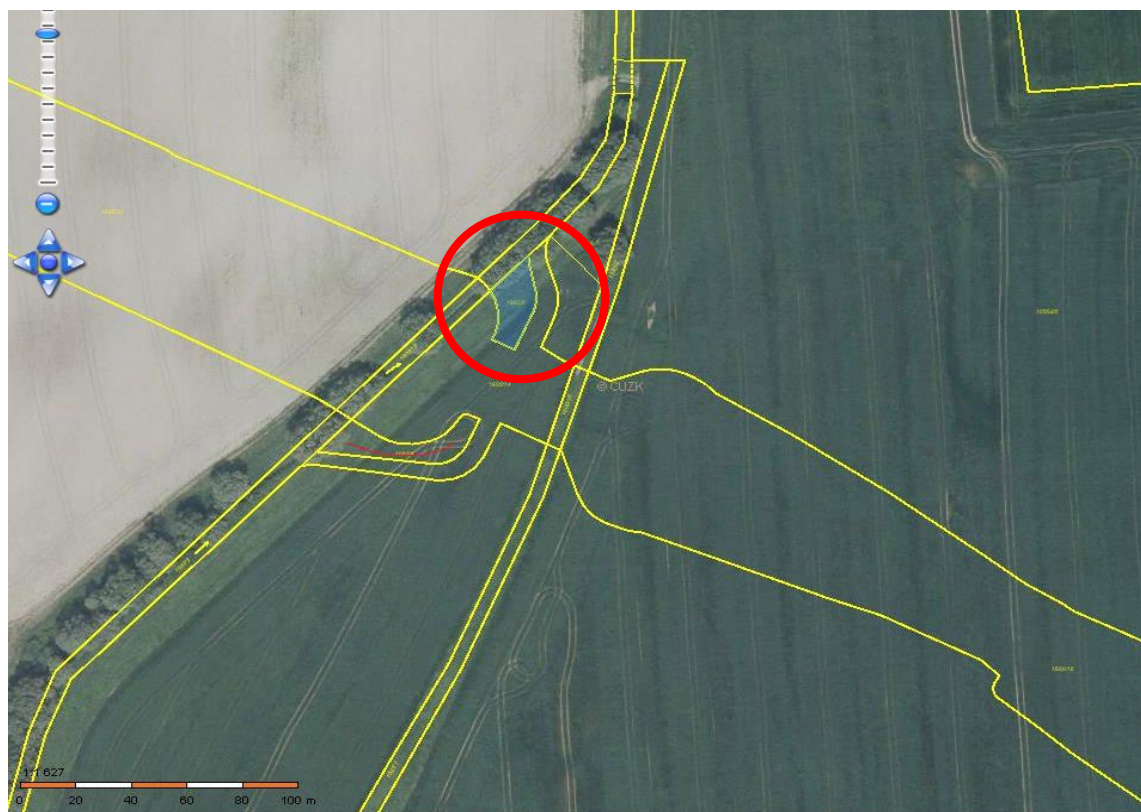
Znehodnocení zbývajících pozemků

- v důsledku odnětí vlastnického práva
- ≠ provedení účelu
 - ... **v případě realizace účelu vyvlastnění se zhorší užívání jiných jejich nemovitostí** - "zhoršení kvality ovzduší, zvýšené hranice hlučnosti a prašnosti, pokles realizační ceny přilehlých nemovitostí žalobců vlivem blízkosti stavby komunikace., ... nejde o to, že by žalobci nemohli zbylé nemovitosti užívat bez vyvlastněného pozemku, nýbrž o to, že v důsledku stavby či provozu silnice by se mohlo užívání zbylých nemovitostí zhoršit. Z tohoto hlediska mají ovšem žalobci stejné právní postavení jako kdokoliv jiný, kdo se cítí stavbou silnice ohrožen; § 4 odst. 3 VyvlZ jim ochranu neposkytuje.
 - NS 22 Cdo 3138/2010

Znehodnocení zbývajících pozemků (2)

- *„Jiné“ náhrady než ty, které jsou uvedeny v ustanovení § 10-14 zákona o vyvlastnění (např. náhrada, která by eventuálně vznikla, za znehodnocení zbylé části nevyvlastněných pozemků), **nejsou** předmětem náhrady podle zákona o vyvlastnění.*
 - NS 21 Cdo 5247/2015
- § 1039 OZ: Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkov **plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.**
 - v praxi se neaplikuje ⇒ řeší moderační právo soudu dle § 28 VyvlZ?

Situace č. 5: „pozemek na pendrek“



pozemky nelze objektivně využívat pro zemědělskou výrobu kvůli jejich umístění mezi vodotečí a mostním tělesem, minimální výměře a nevhodnému tvaru; pozemky mají malé výměry, jsou úzkého podélného tvaru, přimklé k tělesu silnice