

Cenový věstník MF ČR, částka 11/2002

4

Ministerstvo financí

Dotazy a odpovědi

k vyhlášce [č. 279/1997 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovenízákona [č. 151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů

(zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb.,

vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č. 338/2001 Sb.

1. Prosím o závazné stanovisko k ocenění pozemku, vedeném v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - zeleň. Jedná se o typickou veřejnou zeleň mezi panelovými domy na městském sídlišti (č. j.: 162/44 634/766/2002).

Odpověď:

Vyhláška Českého úřadu zeměměřického a katastrálního [č. 190/1996 Sb.](#), kterou se provádí zákon [č. 265/1992 Sb.](#), o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., ve znění vyhlášky č. 179/1998 Sb., vyhlášky č. 113/2000 Sb. a vyhlášky č. 163/2001 Sb., v tabulce č. 1 (druh pozemku) své přílohy pod kódem 14 charakterizuje pozemek **ostatní plocha** jako pozemek neuvedený v předcházejících druzích pozemků (je jiný, než *orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemek, vodní plocha a zastavěná plocha a nádvoří*). Následující tabulka č. 2 pod kódem č. 19 u pozemku *ostatní plochy* specifikuje způsob využití pozemku **zeleň** formou okrasné zahrady, uliční a sídlištní zeleně, parku a jiných ploch funkční (např. vegetační clona areálu průmyslového závodu, střediska zemědělské výroby apod.) a rekreační (např. plochy s okrasnými trvalými porosty u koupaliště, autokempu, stanové základny apod., vegetační clona přírodního kina či divadla atd.) zeleně.

Z příkladů uvedených v předchozím bodu je zřejmé, že pozemky **ostatních ploch zeleně** jsou velmi různorodé nejen svou podstatou, ale i funkcí, kterou v krajině plní. Proto také návod k ocenění pozemků *ostatních ploch zeleně* nemůže být obecný, neboť musí vycházet zejména z jejich funkce v terénu.

Jde-li o pozemek *ostatní plochy zeleně*, který je **okrasnou zahradou** například u rodinného domu nebo jiného objektu k bydlení, rekreačního objektu, reprezentační nebo jiné administrativní budovy, stavby historické, kulturní, církevní, vědecké, školské, sociální, zdravotnické apod., je jí zaujímaný pozemek zpravidla funkčně spojen a užíván s některou z uvedených staveb a jí zastavěným pozemkem. Proto se takto užívaný pozemek v současnosti oceňuje převážně podle [§23](#) odst. 6 vyhlášky MF č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona [č. 151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb., vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č. 338/2001 Sb., avšak pouze za předpokladu, jsou-li přitom splněny obě podmínky jednotného funkčního celku ve smyslu [§9](#) odst. 1 písm. a) bodu 2. zákona o oceňování majetku. Je-li splněna pouze první podmínka jednotného funkčního celku, oceňuje se pozemek okrasné zahrady podle [§26](#) odst. 2

aktuálně platného znění prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku. V praxi však může existovat i samostatná okrasná zahrada, jejíž pozemek není funkčně spojen ani užíván s nějakou stavbou a jí zastavěným pozemkem. V tomto případě bude pro jeho ocenění rozhodující, zda je či není územně plánovací dokumentací perspektivně určen k zastavění. Pokud takový pozemek bude možné v budoucnu podle územního nebo regulačního plánu zastavět, ocení se podle §26 odst. 1 výše citovaných cenových předpisů. V opačném případě, kdy pozemek okrasné zahrady bude nadále sloužit svému původnímu účelu a nebude možné na něm zřídit žádnou stavbu, která by mu dala charakter zastavěnosti, se ocení jako *jiný pozemek* ve smyslu §26 odst. 4.

Obdobným způsobem, jako k ocenění pozemků okrasných zahrad, se přistupuje i k ocenění pozemků **uliční zeleně, sídlištní zeleně, funkční zeleně a rekreační zeleně**, které jsou zpravidla funkčně spojeny a užívány s bytovými domy, administrativními budovami, prodejny, ubytovacími zařízeními, objekty různých služeb apod., neboť umožňují přístup k uvedeným stavbám, jejich požární i jinou ochranu, poskytují jim plochy pro manipulaci s odpady či jinými materiály, místnímu obyvatelstvu slouží k odpočinku, popřípadě využití volného času a v omezeném rozsahu mohou být i zastavěny stavbami (vč. venkovních úprav), jejichž plocha se v katastru nemovitostí samostatně neeviduje (např. chodníky a vodoteče s šířkou do 2 m, malé přístřešky, zařízení pro obaly na odpadky a posypový materiál, stanoviště pro kola a dětské kočárky, drobné stavby a zpevněná místa spojená s inženýrskými sítěmi, pískoviště a jiné drobné stavby pro děti apod.). Pro pozemky jmenovaných *zelení* bývá charakteristické (nikoli však obecné), že na nich převládají travnaté plochy, doplněné trvalými porosty většinou okrasného charakteru (k nim se ale přiřazují i dřeviny, které jsou v záměrných výsadbách charakteristické pro ovocné (např. některé druhy jabloně, hrušně, třešně, slivoně, ořešáku, lísky, kaštanovníku, bezu černého, dřínu apod.) a lesní porosty (z listnáčů obecné formy dubu, buku, javoru, jasanu, lípy, topolu, břízy, vrby apod., z jehličnanů pak smrku, borovice, jedle, modřínu, douglasky, jalovce, zeravu, cypřiše apod.). Pozemky některých z uvedených *zelení* (často *funkční zeleně*) však nebývají spojeny se stavbami a jimi zastavěnými pozemky a při jejich ocenění přicházejí v úvahu způsoby podle §26 odst. 1 nebo podle §26 odst. 4 nebo výjimečně i podle §25 (např. pozemky s porosty charakteru rekreačního lesa apod.).

Pozemky *ostatní plochy zeleně* s formou **parku** se zpravidla oceňují jako *jiné* podle §26 odst. 4, třebaže ani v tomto případě nelze pominout eventualitu ocenění podle §26 odst. 1 současně platné díkce prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku.

Ocenění pozemku *ostatní plochy zeleně* podle §23 odst. 8 přichází v úvahu pouze tehdy, má-li charakter „veřejného prostranství“ s převážně zpevněným povrchem a je užíván k parkování vozidel, shromažďování a pěší komunikaci lidí apod., dočasným výstavním, demonstračním, reklamním a jiným obdobným účelům.

2. Při kontrole znaleckých posudků shledáváme, že stavební pozemek, který je užíván se stavbou jako funkční celek, je veden v katastru nemovitostí jako orná půda nebo trvalý travní porost. Znalci pak k ocenění těchto pozemků přistupují rozdílně. Někteří s odkazem, že ve skutečnosti se jedná o jednotný funkční celek, ocení pozemek vedený v katastru nemovitostí jako orná půda podle §23 odst. 6. Jiní znalci s vysvětlením, že pozemek není v katastru nemovitostí vedený jako zahrada nebo ostatní plocha, provedou ocenění podle §24 jako zemědělský pozemek. K odlišným způsobům ocenění dochází také proto, že na původně zemědělský pozemek bylo před uskutečněním výstavby vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení. Po oddělení zastavěné části pozemku sice původní pozemek zůstává v druhu orná půda, popř. trvalý travní porost, ale je užíván jako funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem. Žádáme Vás o stanovisko k popsanému problému a zároveň doporučujeme jeho zveřejnění v Cenovém věstníku (č. j.: 162/34963/687/2002).

Odpověď:

Jak je již obecně známo, jde-li o pozemek vedený katastrem nemovitostí v druhu **zahrada** nebo

ostatní plocha, který tvoří se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu *zastavěná plocha a nádvoří jednotný funkční celek* [§9 odst. 1 písm. a) bod 2. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)], oční se cenou zjištěnou podle §23 odst. 1 a 4, násobenou koeficientem 0,40. **Tento způsob se uplatní vždy, je-li právní stav předmětných pozemků bezvýhradně v souladu s jejich skutečným stavem v terénu (krajinně).**

V důsledku vývoje pozemkového katastru po roce 1948 i vývoje současného katastru nemovitostí (od 1.01.1993) není v praxi výjimkou, resp. zvláštní stav, kdy soubor nemovitostí (pozemky se stavbou) reálně naplňují podstatu jednotného funkčního celku, ale jejich právní stav v katastru tomu neodpovídá, zpravidla v důsledku nerespektování právního řádu České republiky, zejména z hlediska zákona katastrálního, zákona stavebního, zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, zákona lesního, popřípadě jiných právních předpisů. Proto právě na uvedené okolnosti pamatuje §9 odst. 3 zákona o oceňování majetku, který stanoví, že *pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.* Jde-li podle výpisu z katastru nemovitostí o pozemek v druhu např. *orná půda, louka, pastvina, nově trvalý travní porost, ovocný sad, vinice, lesní pozemek* atd., který nepochybně a prokazatelně plní funkci *zahrady* nebo *ostatní plochy* v jednotném funkčním celku se stavbou a jí *zastavěnou plochou*, oční se uvedené pozemky ve smyslu §9 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. podle §23 odst. 6 aktuálně platného, výše citovaného, znění prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku.

Zpracovali:

Ing. Alena Hallerová, CSc., tel.: (02) 5704 3260

Ing. František Rejfeš, CSc., tel.: (02) 5704 3275