

## K osnově znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí ve vztahu k novému občanskému zákoníku

The Outline of the Expert Report about the Price of Immovable Property in Relation to the New Civil Code

*ABSTRAKT: Článek se zabývá zejména formální úpravou znaleckého posudku v návaznosti na změny v občanském zákoníku. Článek se věnuje skutečnosti, že dle nové právní úpravy se stavba zpravidla stává součástí pozemku a tedy i výsledná cena nemovité věci se vztahuje k pozemku, nikoliv ke stavbě. V článku pak jsou uvedeny i některé případy, kdy se stavba součástí pozemků nestává.*

*KLÍČOVÁ SLOVA: Občanský zákoník, znalecký posudek, struktura, věc nemovitá, součást pozemku, pozemek, stavba*

*ABSTRACT: The article mainly deals with formal layout of expert's report in relation to the changes in the Civil Code in the Czech Republic. The article also deals with the fact that according to the new legislation, the building becomes the part of the land and thus the final price of immovable property refers to the land and not to the building. There are also given some cases in situation where the land does not become part of the building.*

*KEYWORDS: Civil Code, expert report, structure, immovable property, part of the land, land, building*

### 1. STAVBA SOUČÁSTÍ POZEMKU

Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. považuje za jednu nemovitou věc pozemek se všemi jeho součástmi, mezi které patří „staronově“ i stavba na něm zřízená.

#### § 498

##### *Nemovitě a movité věci*

*(1) Nemovitě věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*

##### *Součást věci*

#### § 505

*Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*

#### § 506

*(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*

*(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.*

#### § 507

*Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*

#### § 508

*(1) Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.*

*(2) Má-li být takovým strojem nahrazen stroj, který je součástí nemovité věci, lze výhradu do veřejného seznamu zapsat, pokud proti tomu osoba zapsaná ve výhodnějším pořadí nevznesl odpor. Právo odporu však nemá osoba, jejíž právo nemůže být zápisem výhrady zkráceno, ani osoba, jejíž pohledávka byla již splněna; za tím účelem může být splněna i pohledávka dosud nedospělá.*

#### § 509

*Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*

Dodáno autory do redakce 2. 4. 2014 • Recenzní řízení od 2. 4. do 2. 5. 2014.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, Údolní 244/53, 602 00 Brno, e-mail: albert.bradac@usi.vutbr.cz  
Ing. Pavel Klika, Ing., Ústav soudního inženýrství VUT v Brně, Údolní 244/53, 602 00 Brno, e-mail: pavel.klika@usi.vutbr.cz

**Příslušenství věci****§ 510**

(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

**§ 511**

Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

**§ 512**

Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.

**§ 3054**

Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba.

**§ 3055**

(1) Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí. Totéž platí o stavbě, která je ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku.

**§ 3056**

(1) Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.

(2) Lze-li část pozemku se stavbou oddělit, aniž to podstatně ztíží jejich užívání a požívání, vztahuje se předkupní právo jen na část pozemku nezbytnou pro výkon vlastnického práva ke stavbě.

**§ 3057**

Zřídí-li vlastník k pozemku věcné právo ve prospěch třetí osoby, která věcné právo nabývá v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, považuje se vůči této osobě stavba za součást pozemku. Vlastník stavby je vůči zřizovateli věcného práva oprávněn požadovat náhradu za znehodnocení svého vlastnictví; je-li stavba zatížena zástavním právem, rozšiřuje se zástavní právo i na pohledávku na tuto náhradu.

**§ 3058**

(1) Stanou-li se pozemek i stavba vlastnictvím téhož vlastníka, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. To neplatí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona.

(2) Bylo-li vlastnické právo k pozemku zcizeno třetí osobě, která byla při nabytí vlastnického práva v dobré víře, že stavba je součástí pozemku, přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku, na němž je zřízena. Kdo vlastnil stavbu, má vůči zciziteli právo na náhradu ve výši ceny stavby ke dni zániku svého vlastnického práva; byla-li stavba zatížena zástavním právem, přechází zástavní právo na pohledávku na tuto náhradu.

**§ 3059**

Je-li stavba zřízena na několika pozemcích, použijí se §3056 až 3058 jen ve vztahu k pozemku, na němž je převážná část stavby. Stane-li se stavba součástí tohoto pozemku, použije se ve vztahu k pozemkům, na něž části stavby přesahují, ustanovení o přestavku.

**§ 3060**

Zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek, nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje.

**§ 3061**

Ustanovení tohoto oddílu se nepoužijí, jedná-li se o stavbu, která není součástí pozemku podle tohoto zákona, nebo o nemovitou věc podle §498 odst.1 věty druhé.

U pozemků a staveb na nich se dnem nabytí účinnosti občanského zákoníku stavba stala součástí pozemku. Stavby zřízené na pozemku jsou tedy nyní součástí pozemku, stejně jako rostliny na pozemku vzrostlé. Od tohoto okamžiku není možné disponovat jen s pozemkem či stavbou, resp. všechny dispozice s pozemkem se týkají i staveb na něm umístěných, což má vliv i na oblast oceňování. Výjimku ze zavedené superficiální zásady tvoří:

- stavby dočasné (§ 506 OZ),
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením (§ 498),
- inženýrské sítě a stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisejí (§ 509),
- stavby spojené se zemí pevným základem, jež měly k 1. lednu 2014 odlišného vlastníka než pozemek (§ 3054) a
- stavby stejného vlastníka spojené se zemí pevným základem, u kterých se z důvodu zatížení stavby či pozemku věcným právem vylučující spojení, stavba nestala součástí (§ 3060).

Se zavedenou zásadou se promění i zápisy v katastru nemovitostí. Tam, kde je k datu účinnosti nového občanského zákoníku evidován stejný vlastník pozemku a stavby, není již údaj o stavbě jako o samostatném předmětu práva v katastru uveden. Údaje o stavbě (budově) se budou i nadále do katastru nemovitostí zapisovat, ale jiným způsobem než u stavby (budovy), která nebude součástí pozemku. Údaj o tom, že součástí pozemku je stavba, bude uveden prostřednictvím pozemku, na kterém je stavba postavena.

Z pohledu evidence nemovitostí ve vazbě na zavedenou zásadu je důležité podotknout, že se ještě po určité období budou údaje v katastru vést podle předpisů platných před nabytím účinnosti

Tab. 1 Příklad rekapitulace ceny pozemku.  
Tab. 1 Example of the price of the immovable property.

| Položka   | Cena Kč              |                     |                 |                     |
|---|----------------------|---------------------|-----------------|---------------------|
|   | Pozemek bez součástí | Stavby              | Porosty         | Nemovitá věc celkem |
| <b>Pozemek p.č. 1 – zastavěná plocha a nádvoří</b>                      | 111 228,80           |                     |                 |                     |
| Součásti na pozemku p.č. 1  |                      |                     |                 |                     |
| Rodinný dům   |                      | 2 568 455,12        |                 |                     |
| Garáž   |                      | 128 513,25          |                 |                     |
| Kůlna 01  |                      | 10 214,55           |                 |                     |
| Zpevněná plocha 01  |                      | 8 545,12            |                 |                     |
| Plot 01   |                      | 12 555,25           |                 |                     |
| Plotová vrátka  |                      | 1 255,25            |                 |                     |
| Trvalé porosty  |                      |                     | 1 058,00        |                     |
| <b>Celkem pozemek p.č. 01</b>   | <b>111 228,80</b>    | <b>2 729 538,54</b> | <b>1 058,00</b> | <b>2 841 825,34</b> |
| Cena věcného břemena, váznoucího na pozemku p.č. 1                      |                      |                     |                 | 248 252,12          |
| Maximum dle § 49 vyhl. č. 441/2013 Sb. – 80% z ceny nemovité věci       |                      |                     |                 | 2 273 460,27        |
| Odpočet ceny věcného břemena  |                      |                     |                 | -248 252,12         |
| <b>Cena pozemku p.č. 1 vč. součástí po odpočtu ceny věcného břemena</b> |                      |                     |                 | <b>2 593 573,22</b> |

nového katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. Z § 63 uvedeného zákona vyplývá, že to bude do doby, než jednotlivé evidované údaje budou dotčeny změnou. Je však možné, aby katastrální úřady uvedly zápisy v katastru do souladu z moci úřední i dříve (tato revize proběhla v únoru letošního roku).

Z uvedeného vyvstává otázka, zda dosavadní běžná osnova a rekapitulace znaleckého posudku o ceně nemovitostí znění nového občanského zákoníku odpovídá. Autoři tohoto příspěvku se domnívají, že je třeba **osnovu i rekapitulaci přizpůsobit tak, aby cena každého pozemku byla vyjádřena včetně jeho součástí**. Důležité to bude například při aplikaci § 49 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., kdy je odpočet ceny věcného břemena limitován 80 % určené ceny nemovité věci:

#### § 49

*Cena nemovité věci se sníží o cenu věcného břemena na ní váznoucího, určenou podle § 16b zákona o oceňování majetku, nejvýše však o 80% určené ceny nemovité věci.*

Přitom ovšem pro účely daňové, pro odpisy majetku a pro další účely je naopak vhodné, aby byly samostatně oceněny pozemky, samostatně stavby a samostatně trvalé porosty. Domníváme se proto, že pro optimální využití by měla být osnova znaleckého posudku členěna v pořadí jednotlivých pozemků, přičemž cena každého pozemku by měla být vyjádřena podobně jako je v tab. 1.

Uvedená situace znamená, že je třeba již při ohledání pečlivě rozlišovat, kterého pozemku je která stavba resp. její část součástí; může být například jedna část jinak stejného plotu součástí jednoho a druhá část téhož plotu součástí druhého, sousedního pozemku. Problémem bude určení při plotech mezi dvěma pozemky stejného vlastníka; víceméně filozofickou otázkou je, zda zde nevyužít ustanovení § 1024 odst. 1 NOZ (*Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné*). Obecně ve znalecké praxi se používá stanovisko, že pokud není prokázáno jinak, plot patří k pozemku na té straně, na které jsou sloupky, u zděných plotů pak k tomu, na nějž je sklonem sváděna srážková voda.

Dalším problémem je využití ustanovení oceňovací vyhlášky v případě zjednodušeného ocenění při více pozemcích v jednotném funkčním celku. Jednoduchá bude situace při zjednodušeném ocenění trvalých porostů podle § 47:

- ověřit se, zda se jedná o určení ceny pro účely daně z nabytí nemovitých věcí,
- ověřit se, zda se jedná o cenu trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, rostoucích na jednom nebo více pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbami oceňovanými podle § 13, 14, 21, 35, 36 a 38 (tj. rodinné domy, stavby pro rodinnou rekreaci, byty a nebytové prostory).

Pokud jsou splněny obě podmínky, pak:

- ověřit se, zda celková pokryvná plocha trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, oceňovaných podle tohoto ustanovení na pozemcích v jednotném funkčním celku, nepřesahuje 1 500 m<sup>2</sup>; pokud přesahuje, ocení se porosty podle § 46,
- pokud nepřesahuje, ocení se podle § 47: zjistit se pokryvné plochy a druhy porostů na jednotlivých pozemcích a ocení se u každého pozemku zvlášť podle ustanovení příslušného odstavce § 47.

Neřešitelná je situace při požadavku zjednodušeného ocenění venkovních úprav na dvou a více pozemcích podle § 18 odst. 2, kdy se cena odvíjí z ceny hlavních staveb na pozemcích v jednotném funkčním celku. Zde zřejmě nezbývá než použít ustanovení § 18 odst. 1.

Pro úplnost ještě k pojmům pozemek a parcela, jak jsou definovány v novém katastrálním zákonu č. 256/2013 Sb.:

#### § 1 – Katastr nemovitostí

*(1) Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis,*

Tab. 2 Příklad celkové rekapitulace ceny areálu nemovitých věcí.  
Tab. 2 Example of the total price of the complex recap of immovable property.

| Položka   | Cena Kč                     |                     |                  |                     |
|---|-----------------------------|---------------------|------------------|---------------------|
|   | Pozemky bez součástí        | Stavby              | Porosty          | Nemovitá věc celkem |
| <b>Pozemek p.č. 1 – zastavěná plocha a nádvoří</b>                      | 111 228,80                  |                     |                  |                     |
| Součásti na pozemku p.č. 1  |                             |                     |                  |                     |
| Rodinný dům   |                             | 2 568 455,12        |                  |                     |
| Garáž   |                             | 128 513,25          |                  |                     |
| Kůlna 01  |                             | 10 214,55           |                  |                     |
| Zpevněná plocha 01  |                             | 8 545,12            |                  |                     |
| Plot 01   |                             | 12 555,25           |                  |                     |
| Plotová vrátka  |                             | 1 255,25            |                  |                     |
| Trvalé porosty  |                             |                     | 1 058,00         |                     |
| <b>Celkem pozemek p.č. 01</b>   | <b>111 228,80</b>           | <b>2 729 538,54</b> | <b>1 058,00</b>  | <b>2 841 825,34</b> |
| Cena věcného břemena, váznoucího na pozemku p.č. 1                      |                             |                     |                  | 248 252,12          |
| Maximum dle § 49 vyhl. č. 441/2013 Sb. – 80% z ceny nemovité věci       |                             |                     |                  | 2 273 460,27        |
| Odpočet ceny věcného břemena  |                             |                     |                  | -248 252,12         |
| <b>Cena pozemku p.č. 1 vč. součástí po odpočtu ceny věcného břemena</b> |                             |                     |                  | <b>2 593 573,22</b> |
| <b>Pozemek p.č. 2 – zahrada</b>   | <b>65 890,00</b>            |                     |                  |                     |
| Součásti na pozemku p.č. 2  |                             |                     |                  |                     |
| Kůlna 02  |                             | 12 545,11           |                  |                     |
| Studna  |                             | 48 565,24           |                  |                     |
| Zpevněná plocha 02  |                             | 12 455,58           |                  |                     |
| Plot 02   |                             | 11 444,26           |                  |                     |
| Plotová vrata   |                             | 2 548,12            |                  |                     |
| Trvalé porosty  |                             |                     | 12 589,25        |                     |
| <b>Celkem na p.č. 2</b>   | <b>65 890,00</b>            | <b>87 558,31</b>    | <b>12 589,25</b> | <b>166 037,56</b>   |
| Cena věcného břemena, váznoucího na pozemku p.č. 2                      |                             |                     |                  | 0,00                |
| Maximum dle § 49 vyhl. č. 441/2013 Sb. – 80% z ceny nemovité věci       |                             |                     |                  | 132 830,05          |
| Odpočet ceny věcného břemena  |                             |                     |                  | 0,00                |
| <b>Cena pozemku p.č. 2 vč. součástí po odpočtu ceny věcného břemena</b> |                             |                     |                  | <b>166 037,56</b>   |
| <b>Celkem areál</b>   | <b>Pozemky bez součástí</b> | <b>Stavby</b>       | <b>Porosty</b>   | <b>Areál celkem</b> |
|   | <b>177 118,80</b>           | <b>2 817 096,85</b> | <b>13 647,25</b> | <b>2 759 610,78</b> |

popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.

### § 2 – Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,
- parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem, ....

## 2. STAVBA NENÍ SOUČÁSTÍ POZEMKU

Jak již bylo uvedeno, stavba není součástí pozemku v případech, kdy se jedná o

- stavby dočasné,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- inženýrské sítě a stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisejí a
- stavby spojené se zemí pevným základem, jež měly k 1. lednu 2014 odlišného vlastníka než pozemek
- stavby spojené se zemí pevným základem stejného vlastníka, u kterých se z důvodu zatížení stavby či pozemku věcným právem vylučujícím spojení, stavba nestala součástí.

Článek se zabývá osnovou znaleckého posudku, kdy stavba je součástí pozemku. V občanském zákoníku jsou uvedeny skutečnosti, kdy stavba se součástí pozemku nestává. Jedná se zejména o případy kdy je odlišný vlastník pozemku a stavby, dále pak případy, kdy to přímo uvádí zákon. Dalšími případy, kdy

nedojde ke sloučení stavby s pozemkem je případ, kdy jsou stavba, pozemek nebo obojí zatíženy věcným právem. Jedná se zejména o nařízení exekucí, odlišné zástavy a podobně. Autoři článku považují za zajímavé sdělit, že za odlišné vlastnictví se nepovažují pouze odlišní vlastníci jako osoby (pan Novák vlastní pozemek a pan Novotný stavbu), ale i odlišné podíly na pozemku a stavbě či odlišná forma vlastnictví. S odlišnou formou vlastnictví jsme se setkali před účinností občanského zákoníku zejména v případech, kdy například pozemek byl v podílovém spoluvlastnictví manželů (převod byl proveden formou daru či dědictvím a nemovitosti tedy nepřecházely do SJM) a stavba byla ve společném jmění manželů (pořízena za manželství). Ani v takovém případě nedojde ke sloučení pozemku se stavbou v jednu věc nemovitou.

Jednou ze sporných variant, kdy je či není stavba součástí pozemku, je ustanovení o inženýrských sítích (inženýrské sítě a stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisejí). Je někdy velmi problematické stanovit, které stavby a technická zařízení provozně souvisejí se sítí (například čistírna odpadních vod). Toto ustanovení je i v rozporu s některými ustanoveními zákona o vodovodech a kanalizacích. Další problematickou stavbou jsou komunikace, které probíhají i přes několik katastrálních území. Tyto problematické situace zatím nejsou jednoznačně vyřešeny.

V daném případě bude zřejmě provedeno samostatné ocenění stavby a samostatné ocenění pozemku. Výše uvedená osnova resp. rekapitulace se pak použije přiměřeně.

### 3. LITERATURA

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb. – Občanský zákoník.
- [2] Zákon č. 36/1967 Sb. – Zákon o znalcích a tlumočnících, v aktuálním znění.
- [3] Vyhláška č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, v aktuálním znění.
- [4] Zákon č. 256/2013 Sb. – Katastrální zákon.
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- [6] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).