

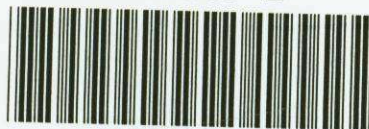
Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Zemědělská fakulta

Studijní obor : Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Katedra práva

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Pozemkové právo a oceňování nemovitostí v ČR v souvislosti se
vstupem do EU

Knihovna JU - ZF



3114703684

Vedoucí diplomové práce:
JUDr. Věra Švejdová

Autor:
Hana Zoubková

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jméno a příjmení: Hana ZOUBKOVÁ

Studijní program: M 4101 Zemědělské inženýrství

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Název tématu: Pozemkové právo a oceňování nemovitostí v ČR v souvislosti se vstupem do EU

Zásady pro vypracování:

(v zásadách pro vypracování uveďte cíl práce a metodický postup)

Diplomová práce by měla obsahovat nejprve teoretickou část týkající se stručného vývoje pozemkového práva a oceňování nemovitostí v ČR a zmapovat stávající právní stav v oblasti této problematiky. Dále pak uvést požadavky EU, jejich plnění, popsat nejčastější problémy v této oblasti, vyhodnotit je, popřípadě dát vlastní návrhy. Celá diplomová práce by pak měla tvořit ucelený pohled na danou problematiku, rozšířenou o srovnání s některou zemí EU.

Osnova:

1. Stručný historický vývoj pozemkového práva a oceňování nemovitostí v ČR.
2. Současné pozemkové právo a současný způsob oceňování nemovitostí v ČR.
3. Požadavky EU, jejich plnění, nedostatky, obtíže.
4. Porovnání s některou legislativně vyspělou zemí EU.
5. Vyhodnocení poznatků a závěr.
6. Přehled literatury, přílohy.

Rozsah grafických prací: dle potřeby

Rozsah průvodní zprávy: 50 – 65 stran

Seznam odborné literatury:

Jehlička, Švestka, Škárová: Občanský zákoník, C. H. Beck, 2002.

Zákon č.151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších novel, MF, Sagit, Praha 2001.

ÚZ – Oceňování nemovitostí.

Vyhláška o oceňování majetku, ÚZ 293, Sagit, Praha 2001.

ÚZ – Katastr nemovitostí, zeměměřičství.

Liška: Příručka pro vlastníky půdy a jiných nemovitostí, Prospektrum, s r.o., 2002.

Příslušná legislativa EU.

Odborná literatura a současná periodika zabývající se tématem.

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Věra Švejdomá


Konzultant:

Datum zadání diplomové práce: 20. 2. 2004

Termín odevzdání diplomové práce: 30. 4. 2006

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studenská 13 ①
370 05 České Budějovice


JUDr. Rudolf Hrubý
Vedoucí katedry


prof. Ing. Jan Frelich, CSc.
Děkan

V Českých Budějovicích dne 20. února 2004

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracovala samostatně na základě vlastního zjištění a materiálů uvedených v seznamu literatury.

Podpis

Zoulková

V Českých Budějovicích dne 10.dubna 2006

Obsah

Úvod	1
1. ÚVOD	2
1.1. Úvodní slovo	2
1.2. Úvodní slovo	2
1.3. Úvodní slovo	2
1.4. Úvodní slovo	2
1.5. Úvodní slovo	2
1.6. Úvodní slovo	2
1.7. Úvodní slovo	2
1.8. Úvodní slovo	2
1.9. Úvodní slovo	2
1.10. Úvodní slovo	2
1.11. Úvodní slovo	2
1.12. Úvodní slovo	2
1.13. Úvodní slovo	2
1.14. Úvodní slovo	2
1.15. Úvodní slovo	2
1.16. Úvodní slovo	2
1.17. Úvodní slovo	2
1.18. Úvodní slovo	2
1.19. Úvodní slovo	2
1.20. Úvodní slovo	2
1.21. Úvodní slovo	2
1.22. Úvodní slovo	2
1.23. Úvodní slovo	2
1.24. Úvodní slovo	2
1.25. Úvodní slovo	2
1.26. Úvodní slovo	2
1.27. Úvodní slovo	2
1.28. Úvodní slovo	2
1.29. Úvodní slovo	2
1.30. Úvodní slovo	2
1.31. Úvodní slovo	2
1.32. Úvodní slovo	2
1.33. Úvodní slovo	2
1.34. Úvodní slovo	2
1.35. Úvodní slovo	2
1.36. Úvodní slovo	2
1.37. Úvodní slovo	2
1.38. Úvodní slovo	2
1.39. Úvodní slovo	2
1.40. Úvodní slovo	2
1.41. Úvodní slovo	2
1.42. Úvodní slovo	2
1.43. Úvodní slovo	2
1.44. Úvodní slovo	2
1.45. Úvodní slovo	2
1.46. Úvodní slovo	2
1.47. Úvodní slovo	2
1.48. Úvodní slovo	2
1.49. Úvodní slovo	2
1.50. Úvodní slovo	2
1.51. Úvodní slovo	2
1.52. Úvodní slovo	2
1.53. Úvodní slovo	2
1.54. Úvodní slovo	2
1.55. Úvodní slovo	2
1.56. Úvodní slovo	2
1.57. Úvodní slovo	2
1.58. Úvodní slovo	2
1.59. Úvodní slovo	2
1.60. Úvodní slovo	2
1.61. Úvodní slovo	2
1.62. Úvodní slovo	2
1.63. Úvodní slovo	2
1.64. Úvodní slovo	2
1.65. Úvodní slovo	2
1.66. Úvodní slovo	2
1.67. Úvodní slovo	2
1.68. Úvodní slovo	2
1.69. Úvodní slovo	2
1.70. Úvodní slovo	2
1.71. Úvodní slovo	2
1.72. Úvodní slovo	2
1.73. Úvodní slovo	2
1.74. Úvodní slovo	2
1.75. Úvodní slovo	2
1.76. Úvodní slovo	2
1.77. Úvodní slovo	2
1.78. Úvodní slovo	2
1.79. Úvodní slovo	2
1.80. Úvodní slovo	2
1.81. Úvodní slovo	2
1.82. Úvodní slovo	2
1.83. Úvodní slovo	2
1.84. Úvodní slovo	2
1.85. Úvodní slovo	2
1.86. Úvodní slovo	2
1.87. Úvodní slovo	2
1.88. Úvodní slovo	2
1.89. Úvodní slovo	2
1.90. Úvodní slovo	2
1.91. Úvodní slovo	2
1.92. Úvodní slovo	2
1.93. Úvodní slovo	2
1.94. Úvodní slovo	2
1.95. Úvodní slovo	2
1.96. Úvodní slovo	2
1.97. Úvodní slovo	2
1.98. Úvodní slovo	2
1.99. Úvodní slovo	2
1.100. Úvodní slovo	2

Touto cestou bych ráda poděkovala vedoucí mé diplomové práce JUDr. Věře Švejdové a dále Ing. Ivaně Staňkové za odbornou pomoc i teoretické rady při vedení a zpracování závěrečného úkolu. Zároveň děkuji společně Evě Kroupové za poskytnutí potřebných materiálů a v neposlední řadě i své rodině a přátelům za podporu při studiu.

Obsah :

Úvod	1
1 POZEMKOVÉ PRÁVO	3
1.1 Historie katastru nemovitostí	3
1.1.1 Rustikální katastr	3
1.1.2. Tereziánský katastr	4
1.1.3. Josefský katastr	4
1.1.4. Stablní katastr	5
1.1.5. Pozemkový katastr	6
1.1.6. Poválečné období	7
1.1.7. Jednotná evidence půdy	8
1.1.8. Evidence nemovitostí.....	8
1.1.9. Katastr nemovitostí	10
1.1.10. Zjednodušená evidence.....	10
1.2. Současná evidence nemovitostí v katastru nemovitostí	12
1.2.1. Pojem a funkce katastru nemovitostí	13
1.2.1.1. Funkce katastru nemovitostí.....	13
1.2.1.2. Základní pojmy související s katastrem nemovitostí	13
1.2.2. Předmět evidence v katastru nemovitostí	15
1.2.3. Obsah katastru nemovitostí.....	17
1.2.4. Katastrální operát	18
1.2.5. Závaznost údajů katastru nemovitostí.....	19
1.2.6. Veřejnost katastru nemovitostí	20
1.2.7. Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí	21
1.2.7.1. Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím dálkového přístupu	21
1.3. Zápisy právních vztahů do katastru nemovitostí	23
1.3.1. Forma zápisu právních vztahů	23
1.3.1.1. Vklad.....	23
1.3.1.2. Záznam.....	25
1.3.1.3. Poznámka.....	26

1.4. Problémy spojené s vlastnickým právem k nemovitosti	28
1.4.1. Duplicitní zápis vlastnictví	28
1.4.1.1. Řešení kritizované oblasti v novém katastrálním zákoně	29
1.4.2. Nabývání nemovitosti cizincem.....	30
1.5. Katastr nemovitostí ve Francii	34
1.5.1. Funkce a působnost katastru nemovitostí ve Francii	34
1.5.2. Úřad hypotečních knih.....	36
1.5.3. Porovnání systému vedení katastru ve Francii a v ČR	39
2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	41
2.1 Historie oceňování nemovitostí	41
2.1.1. Jednotlivá oceňovací období z hlediska tvorby cen nemovitostí na území ČR	41
2.1.2. Dělení z hlediska metodické příbuznosti předpisů pro oceňování nemovitostí.....	42
2.2. Oceňování nemovitostí v současnosti.....	45
2.3. Profese odhadce	47
2.3.1. Soudní znalci v oblasti stanovení cen	47
2.3.2. Zpráva odhadce o nemovitosti.....	48
2.4. Cenové mapy stavebních pozemků	49
2.4.1. Vývoj cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy.....	50
2.4.2. Cenové mapy stavebních pozemků v Německu	55
2.5. TEGoVA – Evropské sdružení odhadců majetku	57
2.6. Evropské oceňovací standardy	59
Závěr	66

Úvod

Zadané téma mé diplomové práce „*Pozemkové právo a oceňování nemovitostí v České republice v souvislosti se vstupem do Evropské unie*“ je velmi rozsáhlé téma, proto jsem se při zpracování práce rozhodla, že ji celou rozdělím na dvě části, a sice na část zabývající se pozemkovým právem se zaměřením na vedení katastru nemovitostí a problémy s tím spojené. Pro srovnání pak použiji vedení katastru v další zemi Evropské unie, a to ve Francii. V druhé části se pak budu zabývat oceňováním nemovitostí v ČR se zaměřením na cenové mapy.

Vedení katastru nemovitostí prošlo během svého dlouholetého vývoje řadou podstatných změn. V samotném úvodu své diplomové práce se proto pokusím o vytvoření jednoduchého a historicky sousledného přehledu katastrů. Po objasnění pojmů jako jsou zemské desky, rustikální, tereziánský, josefský, stabilní a pozemkový katastr, dále jednotná evidence půdy, evidence nemovitostí, se budu věnovat zmapování stávající právní úpravy související s vedením katastru nemovitostí.

Zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon) byl zřízen katastr nemovitostí České republiky jako soubor údajů obsahující jak evidenci vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, tak i evidenci technickou (pozemkový katastr). Zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, je definován způsob zápisu vlastnických a jiných věcných práv na katastrálních úřadech, jejichž působnost, práva a povinnosti upravuje zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech. Všechny shora uvedené zákony jsou podrobněji rozpracovány prováděcí vyhláškou Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 190/1996 Sb., v platném znění.

V současné době se však ve vedení katastru nemovitostí vyskytuje několik problémů, které si žádají řešení. Jedná se např. o tzv. duplicitní zápis vlastnictví. Tento zápis vzniká v situaci, kdy katastrální úřad má k dispozici více listin, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti evidované v katastru nemovitostí.

Dne 1.5. 2004 se stala Česká republika právoplatným členem **Evropské unie**. Vznik tohoto členství však s sebou přinesl i řadu povinností, které bylo nutno zajistit v našem právním řádu, aby mohlo dojít k realizaci základních svobod EU. Česká republika si v této souvislosti vyjednala ve smlouvě o přistoupení určitá přechodná období, která bych ve své práci ráda osvětlila.

V druhé části diplomové práce se chci věnovat oceňování nemovitostí. Stejně jako v předchozí části se chci i v této zabývat stručným historickým vývojem této problematiky, kdy jednotlivá oceňovací období rozdělím z hlediska tvorby cen nemovitostí a z hlediska metodické příbuznosti předpisů pro oceňování.

Současný způsob oceňování nemovitostí je zakotven v zákoně č. **151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku) a v jeho prováděcí vyhlášce č.**540/2002 Sb.**, ve znění pozdějších předpisů.

Zároveň se pokusím o objasnění pojmů odhadce a soudní znalec (**zákon č.36/1967 Sb., o znalcích**), současně pak chci upřesnit i typy závěrečných zpráv o nemovitostech, které právě znalci a odhadci vypracovávají.

Větší pozornost bych pak chtěla věnovat problematice cenových map stavebních pozemků. Pro větší názornost jsem zvolila cenové mapy hlavního města Prahy (**vyhláška č.27/2005 Sb. hl.m.Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků**), kde je patrný jejich historický vývoj, způsob zpracování, ale jsou i velmi jasné rozdíly cen téže pozemků v průběhu několika let. Pro srovnání způsobu zpracování cenových map v jiné, vyspělé zemi Evropské unie pak zmíním cenové mapy užívané v sousedním Německu.

V závěru své diplomové práce provedu podrobnější rozbor Evropských oceňovacích standardů, které ovlivňují a jistým způsobem i představují budoucnost oceňování nemovitostí v celé Evropě.

1. Pozemkové právo

1.1. Historie katastru nemovitostí

Slovo katastr je odvozeno z latiny a znamená krátce asi totéž co soupis (caput = hlava, **capitastrum** = soupis podle hlav, později též podle jakékoliv jednotky). Obecně býval tímto slovem přehledný soustavný popis zvláštních vlastností, osob, věcí nebo práv, zejména pak soupis pozemků nebo i výtěžků z obchodů a živností pořizovaný k účelům daňovým. Snaha o jednotnou daňovou politiku je patrná již v r.1022, kdy český kníže Oldřich († 1034) z rodu Přemyslovců zavedl vybírání daně z lánu.

Soukromá práva na majetek si začala šlechta počátkem 14. století zajišťovat zápisem v **zemských deskách**. Původně ovšem tyto zemským soudem vedené knihy sloužily k zápisům o soudních sporech. První písemný doklad o zápisech je ve formuláři zemského písaře z r.1278. Podle českého vzoru byly na Moravě roku 1348 zavedeny desky zemské u soudu brněnského a olomouckého a začátkem 15. století i ve Slezsku u soudu opavského.

Držebnosti poddaných a jejich povinnosti si dávala vrchnost před r.1650 zapisovat do knih zvaných **urbáře**. Pozemky připsané v urbářích poddaným a svobodníkům byly nazývány pozemky urbárními, rustikálními později též kontribuentními. Na rozdíl od pozemků vrchnostenských, které se nazývaly panské, dominikální anebo dvorské, které nebyly až do roku 1706 podrobeny žádné dani.

1.1.1. **Rustikální katastr**

V roce 1650 se sněm Českého království usnesl na tom, aby byly daně vyměřovány na spravedlivějším a věcnějším základě. Této dani měly být i nadále podrobeny jen statky a pozemky v držení poddaných. Vzniklý elaborát (vyhotovený v letech 1653-1656) byl prvním berním katastrem pro Čechy a je znám jako **první rustikální katastr** (první berní rula), který platil v letech 1656-1684. První rustikální katastr byl revidován a doplněn v letech 1674-1683 a uvádí se pak jako **druhý rustikální katastr** z roku 1684 (druhá berní rula), který platil až do r.1748. Za první moravský katastr je možné považovat tzv. **lánové rejstříky** (první lánová vizitace v letech 1656-1658, druhá 1669-1697).

1.1.2. Tereziánský katastr

Dne 1.5.1749 vstoupil v platnost tzv. **první tereziánský katastr rustikální** (třetí berní rula z r.1748), který nahradil předchozí berní rulu i moravské lánové rejstříky. Po nové vizitaci rustikální půdy začal v roce 1757 platit **druhý tereziánský katastr rustikální** (čtvrtá berní rula z r.1757). V roce 1749 byly zavedeny i nové tzv. příznávací listy pro statky dominikální, aby byla vyrovnána pozemková daň a to dle počtu a plochy půdy jednotlivých vrchností (exaequace - vyrovnání). Šetření bylo ukončeno roku 1756 a výsledný elaborát je známý pod názvem **Exaequatorium dominicale** (panské vyrovnání) z roku 1757. Tvořil základ pro tereziánský katastr dominikální. Rustikální tereziánský katastr spolu s tereziánským katastrem dominikálním tvořily úplný a velký katastr všech pozemků a statků jak rustikálních tak dominikálních. Nazýval se pak souhrnně katastrem tereziánským aneb **tereziánskou rektifikací katastru**.

1.1.3. Josefský katastr

Dne 20.4.1785 nařídil Josef II. patentem o reformě pozemkové daně a vyměření půdy, že všechny úrodné pozemky dominikální i rustikální se uvnitř obce zaměří, zobrazí a určí jejich výměry a hrubý výnos podle úrodnosti. Patent zavedl dvě významné novinky - nahrazení dosavadní soustavy usedlostní jiným, menším a četnějším daňovým prvkem - pozemkem a zaměření každého pozemku, a tak možnost zjištění jeho správné výměry a následně i výtěžku. Výsledný elaborát je znám jako **Josefský katastr**. Jednalo se o první katastr, založený na přímém měření skutečného stavu v terénu. Josefský katastr nenalezl porozumění u šlechty a ta si vymohla zrušení nového katastru po jeho roční platnosti (1789-1790) a opětné zavedení tereziánského katastru.

Po zrušení josefského katastru platil tereziánský katastr jen krátkou dobu. Josefský katastr ukázal všechny nesprávnosti ve výměrách tereziánského katastru. Byl proto zaveden katastr, v němž se převzaly správné výměry z josefského katastru a ponechaly šlechtě výhody z ocenění exaequatoria.

Nový katastr byl založen v roce 1792, nazýval se **tereziánsko-josefský katastr** a byl podkladem pro založení zemských desek a pro daňové předpisy až do roku 1860, kdy vstoupil v platnost operát **stabilního katastru**.

Císařským patentem z 1.6.1811 č. 946 Sb.z.s. byl vyhlášen Všeobecný zákoník občanský. Obsahoval mimo jiné zásady, které měly bezprostřední vliv na další funkci katastru. Stanovoval, že stavba je součástí pozemku (tj. zásadu římského práva **superficies solo cedit**), a že k převodu vlastnictví nemovitých věcí je třeba zápis do pozemkových knih, nazývaný **vkład** (intabulace). Všeobecný zákoník občanský platil až do r.1951, kdy byl zrušen a výše uvedené principy byly opuštěny.

1.1.4. Stabilní katastr

Základy dnešního novodobého katastru nemovitostí byly položeny nejvyšším patentem rakouského císaře Františka I. ze dne 23.12.1817 o dani pozemkové a vyměření půdy. Jejím základem byl přesný soupis a geodetické vyměření veškeré půdy, tzv. **stabilní katastr**. Stabilní katastr byl již zcela založen na vědeckých základech velkoměřítkového mapového díla. Pro nové mapové dílo bylo zvoleno Cassini-Soldnerovo nekonformní transverzální válcové zobrazení a systém pravoúhlých souřadnic s počátky v trigonometrických bodech Gusterberg (pro Čechy) a Svatý Štěpán (pro Moravu).

Zvolené základní měřítko zobrazení (**1:2880**) vycházelo z tehdejšího požadavku, aby se jedno dolnorakouské jitro (tj. čtverec o straně 40 sáhů) na mapě zobrazilo jako jeden čtvereční palec (1 sáh = 6 stop, 1 stopa = 12 palců, 40 sáhů x 6 stop x 12 palců = 2880). Hranice všech pozemků byly v přírodě za účasti jejich držitelů řádně vyšetřeny a označeny. Podrobné měření bylo realizováno ve většině případů metodou měřického stolu (grafickým protínáním). V Čechách probíhalo podrobné měření v letech 1826-1843, na Moravě 1824-1836. Všechny zaměřené pozemky byly zobrazeny a očíslovány jako parcely. Výměra jednotlivých parcel byla určena ze zobrazené plochy v mapě. Z měřického operátu stabilního katastru je dodnes odvozena i většina platných katastrálních map na území České republiky. Takové katastrální mapy (zpravidla v měřítku 1:2880) jsou platné na cca 70 % území dnešního státu.

Stabilní katastr však stárnul podstatně rychleji než se předpokládalo, protože nebylo zajištěno jeho systematické udržování. Proto bylo nařízeno jeho jednorázové doplnění, tzv. **reambulace stabilního katastru**. Práce byly prováděny ve velkém spěchu v letech 1869-1881 a kvalita původního díla značně utrpěla.

Dne 25.6.1871 byl přijat obecný knihovní zákon (zákon z 25.6.1871 č. 95/1871 ř.z. o zavedení obecného zákona o pozemkových knihách), a dne 5.12.1874 zákon o založení nových pozemkových knih (zákon č. 92/1874 z.z.Č. o založení nových pozemkových knih pro království České a o jejich vnitřním zařízení). Bylo stanoveno, že v nových pozemkových knihách mají být zaneseny veškeré nemovitosti i práva a povinnosti s nimi spojené. Zákon stanovil, že pozemkové knihy jsou veřejné. Práva zapisovaná do pozemkových knih se nabývala vkladem - intabulací. Stanovením **intabulačního principu** (tj. ztotožněním okamžiku nabytí práva s okamžikem jeho veřejné publicity v pozemkové knize) i přísných a přesných formálních pravidel pro zápis byl zajišťován vysoký soulad mezi skutečností a evidovaným stavem.

Reambulace map stabilního katastru ukázala, že katastr může být brzy znehodnocen, nebude-li zajištěn systém jeho nepřetržitého doplňování a údržby. Zákon ze dne 23.5.1883 č. 83 ř.z., o evidenci katastru daně pozemkové proto nařídil, že se **katastr daně pozemkové** musí udržovat v souladu se skutečným a právním stavem. V roce 1896 byl katastr daně pozemkové revidován a od roku 1898 bylo i v katastru zavedeno používání metrické míry. Pro nové zaměřování se postupně přestalo využívat metody grafické a zavedena byla metoda číselného měření. Výhodou číselného měření byla přesnost, síť pevných trvale stabilizovaných bodů (trigonometrických a polygonových), možnost vyjádření polohy každého zaměřeného bodu pravoúhlými souřadnicemi, možnost zpětné rekonstrukce zaměřeného bodu a možnost zobrazení zaměřeného území v jakémkoliv měřítku. Katastr daně pozemkové platil až do r.1927.

1.1.5. Pozemkový katastr

Dne 16.12.1927 byl přijat zákon č. 177/1927 S.z.n., o pozemkovém katastru a jeho vedení (Katastrální zákon). Katastr daně pozemkové pozměněný novým zákonem oficiálně na **pozemkový katastr**, začal podstatně měnit svůj původní účel. Stal se nepostradatelnou součástí všech právních jednání o nemovitostech a jeho původní daňové poslání se začalo přetvářet na účel právní a všeobecně hospodářský. Technická úroveň nově vytvářených katastrálních map nabyla nebývalé výše. Zastaralé a nevyhovující zobrazení pozemků a budov v zastavěných částech měst se začalo nahrazovat moderním, podrobným a přesným zobrazením, zpravidla v měřítku **1:1000** nebo **1:2000**.

Nově vyhotovované katastrální mapy byly zobrazovány v lokálním národním souřadnicovém systému **Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK)**, charakterizovaným Besselovým elipsoidem a Křovákovým konformním kuželovým zobrazením v obecné poloze. Pro každou parcelu byl v pozemkovém katastru uveden držitel, výměra, vzdělávání (kultura), jakostní třída (ve škále 9 stupňů) a katastrální výtěžek. Podstatnými částmi pozemkového katastru byly: **operát měřický** (tj. mapy), **operát písemný** (tj. písemné sestavení výsledků šetření), **sbírka listin** (podle kterých se provádějí zápisy v pozemkovém katastru) a **úhrnné výkazy** (obsahují celkové údaje pozemkového katastru pro katastrální území anebo širší finanční obvody).

Pozemkový katastr byl zákonem stanoven jako veřejný. Definováno bylo i katastrální řízení, jako měření nebo místní šetření, prováděné pro založení nebo obnovení pozemkového katastru. Pozemkový katastr byl udržován v souladu se skutečným stavem a zákon stanovil pravidla součinnosti mezi katastrálními měřickými úřady a knihovními soudy (jejich vzájemnou ohlašovací povinnost). Všeobecná ohlašovací povinnost pak byla stanovena všem držitelům pozemků. Pozemkový katastr byl velmi přesný a spolehlivý především do r.1938. Později již nebyla jeho údržba dostatečná a zejména po r.1945 (poválečné konfiskace a přidělové řízení) se začal hrubě rozcházet se skutečností a po roce 1956 se přestal udržovat vůbec. Katastrální zákon č. 177/1927 Sb. byl zcela zrušen až v roce 1971 zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.

1.1.6. Poválečné období

Po skončení 2. světové války přinesly poválečné konfiskace, navazující přidělové řízení, revize tzv. **první pozemkové reformy** a vyhlášení tzv. **druhé pozemkové reformy** zásadní změny vlastnických práv k nemovitostem. Mimořádně rozsáhlými změnami byla zasažena třetina území státu. Byl prolomen intabulační princip, na kterém byla založena funkce a spolehlivost pozemkových knih a vlastnické právo přecházelo na přídělce dnem převzetí držby. Vznikal zcela nový právní stav, který byl v hrubém nesouladu se stavem katastru a pozemkových knih, a to v rozsahu do té doby nebývalém. Složitost byla pak nezdědka násobena i tím, že přidělové řízení bylo (zejména na jižní Moravě) kombinováno s již započatým řízením scelovacím. Přídělový operát nebyl všude založen zcela jednotně. Jeho měřickou část tvořil zejména grafický přidělový plán, který byl vyhotovován zpravidla na zmenšeninách katastrálních map do měřítka **1:5000**.

Vytyčené hranice parcel byly v terénu označeny většinou jen kolíky. Nové hranice byly do plánu zakreslovány co nejjednoduššími způsoby a z takto přibližných zákresů byly zjišťovány dalším jednoduchým způsobem i výměry dělených parcel.

Dne 8.5.1947 byl přijat zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek, který velice zjednodušil zápisy do pozemkových knih a zásadně změnil principy desítky let platného knihovního práva. Připuštěno bylo používání provizorních a málo přesných měřických podkladů. Během několika let vznikl neutěšený stav, který nebyl dodnes napraven. Příděly nebyly zaměřeny a nové hranice nebyly v katastrálních mapách zobrazeny. Původní technické podklady (grafické přídělové plány) jsou přitom již často nečitelné, poškozené nebo jsou i ztraceny. Většina započatých scelovacích řízení nebyla nikdy dokončena a na takovém území vznikl chaotický právní stav. Kompetence k dokončování započatých scelovacích řízení a k upřesňování nebo rekonstrukci přídělů přísluší v současné době Pozemkovým úřadům na základě zákona č. 284/1991 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

1.1.7. Jednotná evidence půdy

V nově panujících politických poměrech zcela upadl zájem na evidování soukromých práv k nemovitostem. Socialistické hospodářství bylo založeno na plánování zemědělské výroby a k naplnění těchto ambicí bylo potřeba především znát, kdo půdu obhospodařuje a nikoliv kdo ji vlastní. Na tomto požadavku byla v roce 1956 založena **jednotná evidence půdy** (JEP). Pozemkový katastr byl opuštěn (aniž by bylo dosaženo jeho souladu se skutečností) a přestal být nadále udržován. Jednotná evidence půdy neměla základ v obecně závazném právním předpisu a byla zakládána jen na základě usnesení vlády č. 192 z 25.1.1956. Podstatou JEP bylo evidování užívání půdy bez ohledu na vlastnické vztahy. Soukromá práva k nemovitostem nepodléhala v letech 1951-1964 žádné úplné a systematické evidenci.

1.1.8. Evidence nemovitostí

Dne 1.4.1964 nabyly účinnosti následující zákony: zákon č.40/1964 Sb., nový občanský zákoník, zákon č.22/1964 Sb., o **evidenci nemovitostí** a zákon č.95/1963 Sb., notářský řád. Ani nová právní úprava však nesměřovala k obnovení intabulačního principu a

úplné evidenci soukromých práv k nemovitostem (zákonem o evidenci nemovitostí byl definitivně zrušen obecný knihovní zákon z r.1871).

K účinnosti smluv o převodu vlastnictví k nemovitostem bylo třeba od 1.4.1964 jejich registrace státním notářstvím (nešlo-li o převod do socialistického vlastnictví). **Evidence nemovitostí** (EN) měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby. Prováděcí vyhláška č. 23/1964 Sb. vymezila i nemovitosti, které se podle parcelních čísel neevidovaly a do map nezakreslovaly (zemědělské a lesní pozemky ve vlastnictví občanů, pokud byly užívány socialistickou organizací nebo v náhradním užívání). Soulad evidence nemovitostí se skutečným stavem měla zajišťovat ohlašovací povinnost všech uživatelů nemovitostí vůči příslušnému národnímu výboru (do 15 dnů od vzniku změny) a následná oznamovací povinnost národního výboru vůči orgánům geodézie (do 15 dnů od ohlášení uživatelem). Listiny o nemovitostech měly být předkládány orgánům geodézie do 60 dnů od nabytí právní moci (u rozhodnutí) nebo ode dne jejich vzniku.

Údaje evidence nemovitostí byly závazné jen pro plánování a řízení zemědělské výroby, pro výkaznictví a statistiku o zemědělském půdním fondu a pro přehledy nemovitostí vedené socialistickými organizacemi.

Součástí evidence nemovitostí mělo být i evidování právních vztahů k nemovitostem, a protože se od roku 1951 žádná taková úplná a systematická evidence právních vztahů nevedla, bylo nutné její nové založení. **Komplexní zakládání evidence nemovitostí** (KZEN), při kterém se zjišťovaly a zapisovaly aktuální právní vztahy k nemovitostem trvalo skoro čtvrt století (1964-1988).

Evidence nemovitostí obsahovala **operát měřický** (mapu pozemkovou, pracovní a evidenční), **operát písemný** (výkaz změn, soupis parcel, evidenční listy, listy vlastnictví, seznam a rejstřík uživatelů a vlastníků a seznam domů), **sbírku listin** a **sumarizační výkazy**.

Měřický operát evidence nemovitostí (pozemkové mapy) vycházel z předchozích ostrovních map bývalého pozemkového katastru, které byly skresleny do souvislého zobrazení. Nové pozemkové mapy byly postupně vyhotovovány na základě výsledků technicko-hospodářského mapování (THM) (1961-1981), později na základě výsledků tvorby základní mapy velkého měřítká (ZMVM) (1981-1992).

1.1.9. Katastr nemovitostí

Po obnově demokratických politických poměrů v roce 1989 nebylo již nadále únosné vycházet z neúplného obsahu evidence nemovitostí, ani pokračovat v nedokonalých principech, na kterých byla založena a vedena. Od 1.1.1993 nabyla účinnost zcela nová právní úprava (zákon č. 264/1992 Sb., kterým se mění občanský zákoník a některé další zákony, **zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) a zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech**).

Katastr nemovitostí České republiky (KN), zřízený novou právní úpravou, integruje do jediného instrumentu funkci bývalé pozemkové knihy i bývalého pozemkového katastru. Státní správu KN vykonávají zákonem zřízené **katastrální úřady**. Částečně byl obnoven intabulační princip, a to pro smluvní nabývání věcných práv k nemovitostem, kdy k jejich nabytí dochází (po zákonem vymezené právní aprobaci prováděné katastrálním úřadem ve správním řízení) **vkladem** do katastru nemovitostí. Věcná práva, jejichž nabytí není podmíněno vkladem, se do KN zapisují **záznamem**.

Katastrální operát tvoří **soubor geodetických informací (SGI)** zahrnující katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření, **soubor popisných informací (SPI)** zahrnující údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o vlastnících a jiných oprávněných i o právních vztazích, souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentace výsledků šetření a měření a sbírka listin.

1.1.10. Zjednodušená evidence pozemků

Katastr nemovitostí při svém začátku zcela převzal operát předchozí evidence nemovitostí. Její zásadní obsahovou neúplnost (o soukromé pozemky dříve užívané socialistickými organizacemi) bylo třeba překlenout založením **zjednodušené evidence pozemků**.

Zjednodušená evidence pozemků obsahuje alespoň parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence, původní nebo zbytkovou výměru (po majetkoprávně provedených změnách) a údaj o vlastníku. Pozemky zjednodušené evidence nejsou zobrazeny v platných katastrálních mapách a využívá se proto stále jejich zobrazení v mapách bývalého

pozemkového katastru nebo navazujících operátech přidělového a scelovacího řízení. Zakládání zjednodušené evidence bylo prováděno souběžně s digitalizací SPI v letech 1994-1998. V letech 1997-1998 byl katastr nemovitostí jednorázově doplněn o údaje o vztahu bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám. V roce 1998 byla zahájena **digitalizace SGI**.

1.2. Současná evidence nemovitostí v katastru nemovitostí

Ke zřízení katastru nemovitostí České republiky (dále jen „katastr“) došlo zákonem č. **344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky** (dále jen „katastrální zákon“). Zapisování do katastru pak upravil zákon č. **265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem**. K provedení obou uvedených zákonů byla vydána vyhláška č. 126/1993 Sb. V roce 1996 byla nahrazena vyhláškou č. 190/1996 Sb. Institucionální stránku vedení a správy katastru a další související činnosti upravil zákon č. **359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech**. Všechny uvedené předpisy byly od svého vydání několikrát novelizovány.

Vztah katastru nemovitostí respektive jeho obsahu k předchozímu systému evidence nemovitostí na území České republiky, který byl z hlediska obecně závazné právní úpravy regulován zejména zákonem č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí ve znění zákona ČNR č. 157/1983 Sb. a vyhláškou k němu č. 23/1964 Sb. kterou se provádí zákon č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění vyhlášky č. 133/1965 Sb. a vyhlášky č. 19/1984 Sb. je výslovně upraven § 29 katastrálního zákona. Z něho vyplývá, že od účinnosti katastrálního zákona (1. ledna 1993) se operát evidence nemovitostí považuje za katastrální operát. Pokud nebudou nemovitosti dotčeny změnami po účinnosti katastrálního zákona platí, že jsou v katastru evidovány podle dosavadních předpisů – tj. zejména podle zákona č. 22/1964 Sb. ve znění pozdějších změn a prováděcí vyhlášky k němu, případně podle směrnic České úřadu geodetického a kartografického, které byly registrovány ve Sbírce zákonů. Všechny tyto předpisy byly sice zrušeny § 31 katastrálního zákona, ale s ohledem na přechodné ustanovení § 29 katastrálního zákona je jejich znalost pro odbornou geodetickou a zeměměřičskou praxi nezbytná.

Také zemědělské a lesní pozemky, jejichž hranice v terénu neexistují, protože byly v minulosti zpravidla při pozemkových úpravách sloučeny do větších celků, se i nadále evidují tzv. **zjednodušeným způsobem** s využitím bývalého pozemkového katastru, pozemkových knih a navazujících operátů přidělového a scelovacího řízení. I tyto údaje jsou považovány za součást katastrálního operátu.

V této souvislosti je třeba upozornit i na změnu v dosavadním režimu úschovy pozemkových a železničních knih i operátu bývalého pozemkového katastru. S účinností od 1. ledna 1993 je mají na základě § 29 odst. 4 katastrálního zákona v úschově katastrální úřady a to jako významný historický a informační systém, ze kterého vychází jednak při vlastním

vedení a správě katastru, tak při styku s veřejností, neboť je katastrální úřad oprávněn z těchto dokumentů vyhotovovat na požádání výpisy, opisy nebo kopie. Za tyto služby se pak vybírají správní poplatky ve smyslu platného zákona o správních poplatcích. (Pekárek, Průchová, 2004)

1.2.1. Pojem a funkce katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejným informačním systémem o území České republiky. Jedná se o soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Současně i souborem údajů o vlastnických a jiných věcných právech, případně i dalších právech (ne věcných) k zapsaným nemovitostem (§ 1 odst.1 až 4 katastrálního zákona)

1.2.1.1. Funkce katastru nemovitostí

Evidenční – je funkcí primární. Vyplývá již z samotné definice tohoto systému a vyjadřuje jeho základní poslání – popsat a polohově a geometricky určit jednotlivé zapisované nemovitosti na území České republiky.

Informační – je rovněž primární funkcí katastru a také vyplývá již ze samotné jeho definice jako informačního systému o zapisovaných nemovitostech a práv k nim, především práv věcných. Jelikož jde o veřejný informační systém má přístup k těmto informacím každý.

Ochranná – dobře vedená a úplná evidence je vždy předpokladem nejen toho, aby mohly být plněny ostatní její funkce, ale je i předpokladem účinné ochrany evidovaných práv i samotných nemovitostí.

1.2.1.2. Základní pojmy související s katastrem nemovitostí

V zájmu odstranění výkladových problémů ve vztahu ke katastru a jeho předmětu, obsahu a správě, obsahuje platná právní úprava výslovně zákonné definice nejvýznamnějších pojmů, s kterými pak pracuje, jsou to :

Pozemek (§ 27, písm.a / katastrálního zákona) je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí

vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Parcela (§ 27, písm.b / katastrálního zákona) je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

Stavební parcela (§ 27, písm.c / katastrálního zákona) je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří.

Pozemková parcela (§ 27, písm.d / katastrálního zákona) je pozemek který není stavební parcelou.

Geometrické určení nemovitosti a katastrálního území (§ 27, písm.e / katastrálního zákona) je určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině.

Geometrický plán. Tento pojem není výslovně platnou právní úpravou vymezen, jeho obsah a význam se dá odvodit z vymezení jeho funkce. Katastrální zákon o něm hovoří v § 19. Jde vlastně o plán (projekt) budoucího geometrického určení nemovitosti nebo její části.

Polohové určení nemovitosti a katastrálního území (§ 27, písm.f / katastrálního zákona) je určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím.

Výměra parcely (§ 27, písm.g / katastrálního zákona) je vyjádřením plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry.

Katastrální území (§ 27, písm.h / katastrálního zákona) je technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí.

Katastrální mapa (§27, písm.i / katastrálního zákona) je polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru.

Pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem jejich hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků. Stavby se pak zobrazují průmětem svého vnějšího obvodu.

Identifikace parcel (§27, písm.j / katastrálního zákona) je porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v operátu katastru se zápisem, popřípadě zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutích státních orgánů.

Upřesnění obsahu identifikace vyplývá z § 82 odst. 4 prováděcí vyhlášky, který stanoví, že identifikace obsahuje porovnání totožnosti parcely nebo skupiny souvisejících parcel dřívějších pozemkových evidencí s parcelou nebo skupinou parcel vedených v katastru nemovitostí. Parcely se přitom uvádějí podle katastrálních území a katastrálních čísel.

Předpokladem provedení identifikace parcel je skutečnost, že identifikovaná nemovitost nebo skupina souvisejících nemovitostí je zobrazena ve všech porovnávaných mapových podkladech. Identifikace parcel je veřejnou listinou.

Srovnávací sestavení parcel. Srovnávací sestavení parcel (§ 84 odst.3, písm.b) vyhlášky č. 190/1996 Sb., v platném znění) přestavuje porovnání parcel dřívějších pozemkových evidencí (tj. bývalého pozemkového katastru, pozemkové knihy, scelovacího a přidělového operátu) s parcelami katastru nemovitostí, popřípadě, s jejich částmi včetně stanovení výměr těchto částí. Stanovení výměr se však provádí pouze na požádání.

Srovnávací sestavení parcel má na rozdíl od identifikace parcel pouze orientační charakter. Části parcel a jejich výměry v něm uvedené nemohou být použity k zápisu do katastru nemovitostí. Srovnávací sestavení parcel není veřejnou listinou. Údaje ze srovnávacího sestavení parcel byly využívány pozemkovými úřady v řízeních o restituci podle zákona o půdě, případně ve vazbě na pozemkové úpravy při vzniku časově omezeného nájmu nebo bezplatného zatímního užívání.

1.2.2. Předmět evidence v katastru nemovitostí

Předmětem evidence v katastru jsou podle § 2 katastrálního zákona ve spojení s § 2 až 4 prováděcí vyhlášky k němu:

I. Katastrální území

Evidují se:

- v souboru popisných informací. Zapisován je jejich název a údaje umožňující automatizované vedení katastru a současně zajišťující vztah k územnímu členění státu.

- v souboru geodetických informací vyznačením jejich obvodu – příslušnou mapovou značkou.

II. Nemovitosti

- a) Pozemky v podobě parcel členěné podle druhů, a to orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy. Parcely jsou v každém katastrálním území číslovány čísly složených s arabských číslic v jedné nebo dvou vzestupných řadách. Parcelní číslo ve tvaru zlomku se skládá z kmenového čísla v čitateli a z čísla poddělení ve jmenovateli. V případě dvou číselných řad je jedna vedena pro pozemkové parcely a druhá pro parcely stavební.
- b) Budovy spojené se zemí pevným základem a to
 - 1) budovy, kterým se přiděluje popisné a evidenční číslo
 - 2) budovy, kterým se popisné a evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby na téže parcele.
- c) Byty a nebytové prostory v budovách vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona a to jen v souboru popisných informací.
- d) Rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, požádá li o to vlastník, nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru.
- e) Rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci, v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim.
- f) Nemovité stavby, o nichž to stanoví zvláštní předpis (např. z.č. 254/2000 Sb., o vodách v § 20 odst. 1)

Podle § 2 odst. 2 zákona se neevidují tzv. **drobné stavby** (pojem „drobné stavby“ vymezuje stavební zákon)

III. Věcná práva k nemovitostem

- a) vlastnické právo
- b) zástavní právo
- c) právo odpovídající věcnému břemeni
- d) předkupní právo s účinky věcného práva

IV. Další práva, pokud tak stanoví zvláštní zákon

- a) právo hospodaření s majetkem státu
- b) správa nemovitostí ve vlastnictví státu
- c) oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy
- d) oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst
- e) oprávnění rozpočtové a příspěvkové organizace zřízené obcí nebo městskou částí hlavního města Prahy nebo statutárního města hospodařit s majetkem obce
- f) příslušnost organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním rejstříku nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této organizační složky je oprávněn nakládat s nemovitostmi zapsanými v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka náleží

1.2.3. Obsah katastru nemovitostí

Obsahem katastru jsou pak konkrétní údaje o zapisovaných nemovitostech, právních vztazích a jejich subjektech (zejména viz § 3 a 4 katastrálního zákona a § 5 až 35 prováděcí vyhlášky). Těmito údaji jsou :

- a) geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území
- b) parcelní čísla, druhy a výměry pozemků, popisná a evidenční čísla staveb, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru
- c) údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících nemovitostí a o jiných osobách oprávněných z právních vztahů a údaje o dalších právech k nemovitostem podle katastrálního zákona
- d) údaje o podrobných polohových bodových polích
- e) místní a pomístní názvosloví

Všechny výše uvedené údaje tvořící obsah katastru musí být uspořádány tak, aby byly schopny plnit účel, který má katastr nemovitostí jako významný informační systém. Děje se tak prostřednictvím katastrálního operátu uspořádaného podle katastrálních území.

1.2.4. Katastrální operát

Katastrální operát tvoří (§ 4 katastrálního zákona)

- **soubor geodetických informací**, který zahrnuje katastrální mapu a ve stanovených katastrálních územích i její číselné vyjádření (ve smyslu předchozí evidence nemovitostí tzv.mapový operát)
- **soubor popisných informací**, který zahrnuje údaje o katastrálním území, o parcelách, o stavbách, o vlastnících, jiných oprávněných a o právních vztazích (ve smyslu předchozí evidence nemovitostí tzv.písemný operát)
- **souhrnné přehledy o půdním fondu z údajů katastru**
- **dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací**, včetně seznamu místního a pomístního názvosloví
- **sbírka listin**, která obsahuje rozhodnutí státní orgánů, smlouvy a jiné listiny, na jejichž podkladě byl proveden zápis do katastru

Vymezení údajů o jednotlivých skutečnostech tvořící obsah katastrálního operátu obsahuje vyhláška č. 190/1996 Sb. (ve znění pozdějších předpisů).

O **katastrálním území** se v katastru evidují:

- a) jeho číselný kód
- b) název katastrálního území
- c) číselný kód a název okresu, k němuž katastrální území náleží
- d) číselný kód a název obce v níž katastrální území leží
- e) pořadové číslo obce v okrese a pořadové číslo katastrálního území v obci
- f) číselný kód a název části obce v níž jsou samostatně číslovány budovy čísly popisnými nebo evidenčními
- g) příslušnost k územní působnosti finančního úřadu
- h) souřadnice definičního bodu katastrálního území
- i) výměra katastrálního území

O **parcelě** se v katastru evidují následující údaje (§ 7 vyhl.č.190/1996 Sb.):

- a) příslušnost do katastrálního území
- b) druh číslování parcel
- c) parcelní číslo
- d) výměra parcely

- e) kvalita výměry
- f) druh pozemku
- g) způsob využití, eventuálně i typ a způsob ochrany nemovitostí
- h) popisné číslo nebo evidenční číslo stavby
- i) příslušnost k vlastníku (číslo listu vlastnictví)
- j) právní vztah
- k) označení listu katastrální mapy
- l) příslušnost stavby k části obce
- m) souřadnice definičního bodu parcely

O budově a bytu nebo nebytovém prostoru se evidují (§ 7 vyhlášky):

- a) příslušnost do katastrálního území
- b) údaje o parcele na níž je budova umístěna
- c) číslo popisné nebo evidenční
- d) příslušnost budovy k části obce
- e) číslo jednotky popř. popis umístění jednotky v budově, pokud jednotky nejsou očíslovány
- f) typ a způsob využití budovy
- g) typ a způsob ochrany
- h) příslušnost k vlastníku (číslo listu vlastnictví)
- i) právní vztah

O vlastníku, nájemci a jiném oprávněném se v katastru evidují (§ 8 vyhlášky):

- a) identifikační číslo právnické osoby nebo rodné číslo fyzické osoby, pokud fyzické osobě nebylo přiděleno rodné číslo nahradí se tento údaj šestimístným číslem vytvořeným z data narození obdobně jako prvních šest číslic rodného čísla
- b) název a adresa sídla právnické osoby nebo jméno, příjmení a adresa trvalého pobytu fyzické osoby
- c) je-li vlastníkem nebo jiným oprávněným stát, identifikační číslo se u něj eviduje pouze v případě, že mu bylo uvedeno, sídlo se u něj neeviduje.

1.2.5. Závaznost údajů katastru nemovitostí

V šesté části katastrálního zákona, v § 20 se výslovně upravuje, které údaje katastru jsou závazné. Jsou jimi **parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a**

geometrické určení katastrálního území. Závaznost uvedených údajů však katastrální zákon vztahuje výslovně jen na právní úkony týkající se zapsaných nemovitostí.

Závazným údajem v uvedených souvislostech tedy není druh pozemku, způsob jeho využití nebo ochrany, ale také ani jeho výměra.

1.2.6. Veřejnost katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je charakterizován jako informační systém o území resp. nemovitostech na území České republiky. Jde o veřejný informační systém, což vyplývá z § 21 zákona o katastru nemovitostí a z §13 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Veřejnost katastru znamená, že (Pekárek, Průchová 2004):

- každý je oprávněn do něj v přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si z něho opisy, výpisy nebo náčrty. Toto oprávnění se vztahuje na všechny součásti katastru, na druhé straně tak může zájemce o tyto informace činit jen pro vlastní potřebu,
- k údajům katastru vedeným v podobě počítačových souborů může každý získat přístup pomocí počítačové sítě a to za úplaty a za splnění podmínek stanovených prováděcím předpisem
- na požádání vyhotoví výpis, opis, kopii nebo identifikaci parcel katastrální úřad; výpisy, opisy, kopie nebo identifikace parcel vyhotovené katastrálním úřadem v předepsané formě mají povahu veřejných listin, jimiž lze prokazovat stav evidovaný v katastru v okamžiku jejich pořízení.

Veřejnost katastrálního operátu lze omezit jen z důvodů stanovených zákonem (např. zákonem č. 148/1998 Sb., o ochraně utajovaných skutečností ve znění pozdějších předpisů).

1.2.7. Dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí

Dálkový přístup (dále jen DP) je placená www služba, dostupná na adrese <http://katastr.cuzk.cz>, která umožňuje registrovaným uživatelům on-line přístup k údajům katastru nemovitostí. Tato služba byla zřízena Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním.

Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím DP jsou formálně i věcně naprosto shodné s dokumenty vydanými katastrálním úřadem, mají však výlučně informativní charakter a nelze je prozatím použít jako veřejné listiny.

Údaje poskytované dálkovým přístupem lze pokládat za naprosto aktuální, neboť centrální databáze katastru nemovitostí, na kterou je DP napojen, je průběžně (on line) udržována, prostřednictvím datové sítě ČUZK, v souladu s lokálními databázemi katastrálních úřadů v intervalu max.2 hodin.

Dálkový přístup do katastru nemovitostí je vyhrazen pouze pro uživatele, kteří mají založen zákaznický účet, na němž budou veškeré uživatelem provedené výstupy účtovány. Zákaznické účty jsou určeny především pro právnické a fyzické osoby předpokládající trvalejší a častější využívání DP.

Uživatel může kdykoliv požádat (písemně) o zablokování nebo zrušení svého zákaznického účtu. Poskytovatel ověří zpětným dotazem správnost požadavku a neprodleně provede příslušná opatření. Při zablokování účtu, bude potom každý pokus o přihlášení se k danému zákaznickému účtu odmítnut s poukazem na zablokování účtu. Účet se tímto však neruší a je možno jej na požádání opět odblokovat.

Při zrušení zákaznického účtu bude provedeno závěrečné vyúčtování a podle stavu účtu bude případně i vystavena závěrečná faktura. Zrušený účet již nelze obnovit – je nutno požádat o zřízení nového zákaznického účtu.

Zájemcům o jednorázové výstupy z katastru nemovitostí, týkající se kteréhokoliv místa v České republice, mohou stejnou službu poskytnout všechny katastrální úřady bez ohledu na místní příslušnost.

1.2.7.1. Výstupy z katastru nemovitostí poskytované prostřednictvím dálkového přístupu

- výpis listu vlastnictví – dokládá existenci shodného právního vztahu typu vlastnictví pro jednoho nebo více oprávněných subjektů k jedné nebo více nemovitostem

- informace o parcelách – číslo parcely, výměra, druh a způsob využití pozemku, případně druh ochrany nemovitosti, číslo LV, údaje o vlastníku (nebo spoluvlastnících a jejich podílech)
- informace o parcelách evidovaných zjednodušeným způsobem – týká se pouze parcel převzatých do katastru nemovitostí z předchozích evidencí
- informace o budovách
- informace o bytech a nebytových prostorech (jednotkách)
- přehled vlastnictví – výstupní sestava obsahuje přehled LV sestavený po územních jednotkách (okres, obec, katastrální území). Standardní dálkový přístup omezuje rozsah vyhledávání vždy pouze na jeden, konkrétně zadaný kraj. Tomuto omezení nepodléhá tzv. **rozšířený dálkový přístup**, který dovoluje vyhledávání vlastnictví naráz přes celé území České republiky.
- průběh řízení – údaje o účastnících, objektech řízení, přiřazených listinách, provedených operacích jednoho konkrétního řízení
- zobrazení přehledové a katastrální mapy – přehledová mapa hranic katastrálních území, katastrální mapa zvoleného výřezu katastrálního území (v současné době mají digitální mapu pouze některá k.ú., vyznačená v přehledové mapě hranic katastrálních území červeným číslem)

Tzv. **Speciální výstupy** jsou pak určeny především pro služební účely a vnitřní potřebu vedení katastru nemovitostí, tj. zejména pracovníkům katastrálních úřadů, orgánům podílejícím se na správě katastru nemovitostí a dalším specialistům, jako např. geodetům zabývajícím se tvorbou geometrických plánů.

Mezi speciální výstupy se proto řadí např.:

- seznamy bodů základního polohového bodového pole (triangulační list)
- seznamy bodů podrobného polohového bodového pole (katastrální území)
- seznam obcí
- seznam částí obce
- seznam budov s čísly popisnými a evidenčními apod.

1.3. Zápisy právních vztahů do katastru nemovitostí

Při výkonu státní správy na úseku katastru nemovitostí patří k nejvýznamnějším tyčinnosti, které jsou spojeny se zápisem právních vztahů do katastru nemovitostí.

1.3.1. Forma zápisu právních vztahů

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem rozlišuje následující formy zápisu právních vztahů k nemovitostem do katastru nemovitostí : **vklad** (§ 2 až 6 výše zmíněného zákona), **záznam** (§ 7 a § 8), **poznámka** (§ 9 a § 10) a jejich výmaz.

1.3.1.1. Vklad

Vkladem se rozumí zápis vkladu nebo výmaz vkladu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, přičemž tato forma zápisu předmětných práv přichází v úvahu vždy, kdy zákon účinky vzniku, změny nebo zániku právního vztahu nespojuje s jinou právní skutečností. (Pekárek, Průchová 2004)

Zápis vkladem lze provést jen na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu. Vlastní řízení o povolení vkladu, které vede katastrální úřad, je správním řízením, ve kterém se rozhoduje o právu subjektů vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem na zápis vzniku, změny nebo zániku těchto práv vkladem do katastru nemovitostí.

Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu. **Návrh na zahájení řízení** musí obsahovat :

- označení katastrálního úřadu, kterému je návrh určen
- jméno a příjmení, trvalý pobyt a rodné číslo fyzických osob nebo název, sídlo a identifikační číslo právnických osob, které jsou účastníky řízení
- označení práv, která mají být zapsána do katastru.

Přílohou návrhu pak musí být :

- listina, na základě které má být zapsáno právo do katastru, nebo její úředně ověřený opis (kopie) v počtu o dva větším, než je počet účastníků řízení. Jedná-li se o směnu nemovitostí evidovaných v obvodu více katastrálních úřadů, pak v počtu ještě o dva větším pro každý další katastrální úřad,
- plná moc, je-li účastník řízení zastoupen zmocněncem

- výpis z obchodního nebo jiného zákonem určeného rejstříku, pokud je účastníkem řízení právnická osoba, jejíž vznik je podmíněn zápisem do takového rejstříku, nebo úředně ověřený opis (kopie) takového výpisu
- listina prokazující oprávnění vlastníka nebo jiné osoby oprávněné z právního vztahu nakládat s předmětem právního úkonu, jehož právní účinky nastaly **před 1.lednem 1993** nebo úředně ověřený opis (kopie) takové listiny
- úředně ověřený překlad listiny, na základě které má být zapsáno právo do katastru, pokud tato listina není sepsána v českém jazyce.

V rámci řízení o vkladu katastrální úřad před svým rozhodnutím zkoumá, zda jsou splněny předpoklady pro povolení vkladu. Rozsah zkoumání katastrálního úřadu vymezuje ustanovení § 5 zákona č. 265/1992 Sb. Podle tohoto ustanovení je úřad oprávněn zkoumat zda:

- ◆ navrhovanému zápisu (vkladu) nebrání stav dosavadních zápisů v katastru
- ◆ navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin
- ◆ právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný
- ◆ právní úkon je učiněn v předepsané formě
- ◆ účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu
- ◆ účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu
- ◆ k právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu.

Jestliže jsou výše uvedené podmínky vkladu splněny, katastrální úřad rozhodne, že se vklad povoluje, v opačném případě návrh na vklad zamítne.

Rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, lze provést zápisem ve spisu, aniž se doručuje účastníkům. Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný opravný prostředek. Důsledkem tohoto řešení je, že zjistí-li se následně nesprávnost vydaného kladného rozhodnutí, lze ji odstranit jen novým projevem vůle účastníků vztahu, který byl předmětem zápisu (jestliže právní důsledky nesprávně povoleného zápisu se omezily pouze na ně, např. dohodou o narovnání), obecně pak žalobou k soudu na určení existence správného právního vztahu.

Rozhodnutí o zamítnutí vkladu je nutno naopak vždy vyhotovit a doručit všem účastníkům smlouvy nebo jiným oprávněným osobám. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu se lze bránit. Do konce roku 2002 to byl opravný prostředek v podobě přezkoumání nepravomocného správního rozhodnutí. Pokud podanému opravnému prostředku nevyhověl katastrální úřad v plném rozsahu, rozhodoval o něm krajský soud ve správním soudnictví. Od 1.ledna 2003 je tímto opravným prostředkem žaloba, o níž v prvním stupni rozhoduje krajský soud.

V případě povolení vkladu vyznačí katastrální úřad na prvopisech smlouvy doložku, v níž je uvedeno číslo jednací rozhodnutí, kterým byl vklad práva povolen, současně i den, kdy byl vklad práva zapsán v katastru nemovitostí a den, kdy vznikly právní účinky tohoto vkladu. K této doložce se připojí otisk razítka katastrálního úřadu. Smlouva opatřená doložkou se doručí všem účastníkům smlouvy.

1.3.1.2. Záznam

Vlastnická a jiná práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, přiklepením licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem a zpracováním, tedy na základě právních skutečností, s nimiž zákon účinky jejich vzniku, změny nebo zániku přímo spojuje, se zapisují do katastrů záznamem na základě listin vyhotovených státními orgány a jiných listin, které podle zvláštních předpisů potvrzují nebo osvědčují právní vztahy, nebo přímo na základě zákona. (Pekárek, Průchová 2004)

Právní účinky záznamu mají tedy **deklaratorní povahu**, tzn. že jen osvědčují jinak a dříve vzniklý, změněný nebo zaniklý právní vztah.

Procedura provedení samotného záznamu nemá povahu správního řízení, nýbrž jde o jinou formu činnosti katastrálních úřadů.

Záznam se provádí vždy u toho katastrálního úřadu, v jehož územní působnosti se nalézá nemovitost, k níž se vztahují práva, která mají být předmětem záznamu. Listiny, které jsou podkladem pro provedení příslušného záznamu zasílají katastrálnímu úřadu jejich zhotovitelé a to ve lhůtě do třiceti dnů od jejich právní moci nebo od jejich zhotovení.

Výše zmíněné listiny jsou hlavně:

- A, listina, která potvrzuje nebo osvědčuje právní vztahy,
- B, listina, na jejímž základě se provádí zápis záznamem,
- C, vykonatelné rozhodnutí státního orgánu týkající se dané nemovitosti,

- D, jiné opatření, kterým se na základě ustanovení zvláštního předpisu zřizuje, převádí, mění nebo ruší právo k nemovitosti,
- E, smlouva nebo dohoda, jejíž právní účinky spočívají ve vzniku, změně nebo zániku práva k nemovitosti, již nastaly (před zápisem do katastru),
- F, dohoda společníků nebo rozhodnutí valné hromady obchodní společnosti nebo usnesení členské schůze družstva o sloučení, splynutí nebo rozdělení obchodní společnosti nebo družstva jejich přeměně v jinou formu obchodní společnosti.

Záznamem se zapisují i vlastnická práva k nemovitostem z privatizovaného majetku.

Zápis nových budov se v katastru provádí na základě ohlášení jejich vlastníka. U budov dokončených před 1.říjnem 1976 a nevidovaných dosud v katastru nemovitostí se nahrazuje kolaudační rozhodnutí odpovídajícím rozhodnutím vydaným podle dřívějších stavebních předpisů .

Poté, co katastrální úřad obdrží podklady pro provedení záznamu, musí zkoumat, zda jsou předmětné listiny čitelné, pravomocné, zda nemovitosti v nich uvedené jsou označeny podle údajů katastru a stejně tak, zda jsou předložené listiny bez chyb v psaní nebo počtech a bez jiných zřejmých nesprávností

Pokud katastrální úřad zjistí, že rozhodnutí a jiná listina má některé z uvedených nedostatků, nebo že tam, kde je třeba, chybí geometrický plán, písemnosti vrátí předkladateli s uvedením zjištěných nedostatků.

Shledá-li katastrální úřad, že předložené listiny jsou způsobilé k provedení záznamu, záznam provede.

Katastrální úřad vede i v případě záznamů **protokol o záznamech**, kam zaznamenává došlé podklady k záznamům, jakož i informace o jejich vyřízení. Stejně obdobně katastrální úřad vyznačuje v souboru popisných informací plombu a tuto po provedení záznamu údajů do katastru odstraňuje.

Listiny, které jsou podkladem pro provedení záznamů údajů do katastru nemovitostí katastrální úřad po provedení záznamu nevrací, nýbrž je zakládá do katastrálním úřadem vedené sbírky.

1.3.1.3. Poznámka

Poznámkou katastrální úřad zapisuje na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce podniku, soudního exekutora, osoby oprávněné

provádět veřejné dražby podle zvláštního předpisu, nebo k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

S poznámkou se neváží žádné účinky vzniku, změny nebo zániku zapsaných právních vztahů, ani tyto vztahy, jejich vznik nebo zánik neosvědčuje. Jejím obsahem je v podstatě jen informace o určitých skutečnostech, které ke vzniku, změně nebo zániku zapsaných právních vztahů mohou vést a je nutné, aby o nich byli jak stávající, tak i potencionální účastníci informováni.

Poznámkou je např. sdělení, že bylo zahájeno řízení o výkon rozhodnutí prodejem zapsané nemovitosti, nebo že bylo zahájeno řízení o určení vlastnictví k ní, nebo že bylo vydáno usnesení o prohlášení konkursu na majetek vlastníka apod.

Po odpadnutí důvodů, pro které byla poznámka zapsána, katastrální úřad na základě pravomocného rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu, který dal k provedení poznámky podklad, poznámku zruší (vymaže).

Listiny určené k zápisu poznámek katastrální úřad zaznamenává v protokolu o záznamech a po jejich přijetí vyznačuje v souboru popisných informací plombu. Po vyřízení zápisu poznámky plombu katastrální úřad odstraní a příslušné listiny založí do sbírky listin.

1.4. Problémy spojené s vlastnickým právem k nemovitosti

1.4.1. Duplicitní zápis vlastnictví

Velký problém, který je provázen značnou nejistotou ohledně vlastnického práva k nemovitosti a znamená i mnoho nepříjemností pro skutečného i domnělého vlastníka nemovitosti, ovšem nastává tehdy, pokud katastrální úřad má k dispozici více vykonatelných rozhodnutí a jiných listin, jimiž je vázán, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti evidované v katastru nemovitostí. Pokud nastane tato situace, katastrální úřad není oprávněn rozhodnout, která listina je „lepší“ nebo „průkaznější“ a na základě které by měl provést zápis do katastru nemovitostí. V takovém případě, kdy katastrální úřad bude mít k dispozici dvě listiny, které budou prokazovat vlastnické právo různých osob k téže nemovitosti, nezbyvá, než aby katastrální úřad vyjádřil tuto okolnost v katastru nemovitostí **duplicitním zápisem vlastnictví**, neboť není, coby správní úřad, oprávněn posoudit a rozhodnout, kdo je skutečným vlastníkem dané nemovitosti. Namísto jednoho vlastníka (popřípadě spoluvlastníků nebo manželů, pokud se jedná o společné jmění manželů) budou u téže nemovitosti zapsáni dva nebo více vlastníků, kteří ovšem nebudou spoluvlastníky dané nemovitosti (ani se nebude jednat o společné jmění manželů).

Zároveň s provedením duplicitního zápisu vlastnictví vyrozumí katastrální úřad o tom osoby, které jsou podle takto rozporných listin označeny za vlastníky dané nemovitosti.

Obdobně postupuje katastrální úřad i při zápisu jiných než vlastnických práv k nemovitostem, ale to již není tak obvyklé jako duplicitní zápis vlastnictví.

Duplicitní zápis vlastnictví připouští § 37 odst.3 prováděcí vyhlášky č.190/1996 Sb. k zákonu č.268/1992 Sb.,o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

Takováto situace může nastat **pouze při zápisu záznamem**, nikoli, když se provádí do katastru vklad práva. Zápis záznamem je katastrální úřad povinen provést vždy, pokud listina, na jejímž základě má být zápis záznamem, je bez chyb v psaní, počtech nebo jiných zřejmých nesprávností.

Při řízení o povolení vkladu práva katastrální úřad však zkoumá, zda navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru nemovitostí. Pokud tomu tak je, je to důvod pro zamítnutí návrhu na vklad. Z tohoto důvodu nikdy není možné, aby na základě vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí byl proveden duplicitní zápis vlastnictví.

Často bývá tento duplicitní zápis vlastnictví nesprávně nazýván jako „**duplicitní vlastnictví**“. To je ovšem chybné, jelikož Občanský zákoník zná jen vlastnictví (§123 ObčZ), podílové spoluvlastnictví (§137 ObčZ) nebo společné jmění manželů (§143 ObčZ).

K jedné věci mohou mít dvě osoby buď spoluvlastnický vztah (podílové spoluvlastnictví se stanovením spoluvlastnického podílu), nebo pokud jde o manžele, může se jednat o společné jmění manželů.

Oprávněnost provádění duplicitních zápisů v katastru nemovitostí akceptoval i Ústavní soud, který připustil, že v důsledku zavedení nových metod při vedení katastru nemovitostí (např. digitalizace souboru popisných informací) lze odhalit duplicity, popř. také triplicity v listinách svědčících o vlastnickém právu různých subjektů ke stejným částem zemského povrchu. Ústavní soud uvedl, že tuto situaci lze řešit mimosoudně uznáním vlastnického práva (př. ten, který zdědil podle rozhodnutí o dědictví, si je vědom toho, že nikdy nemohl nemovitost nabýt dědictvím, neboť zůstavitel danou nemovitost nikdy nevlastnil), nebo žalobou na určení vlastnictví. Na základě rozsudku katastrální úřad zapíše záznamem jako vlastníka nemovitosti do katastru nemovitostí toho, koho určil soud.

Pro odstranění duplicitních zápisů v katastru nemovitostí má velký význam rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.10. 1999 (rozsudek byl publikován ve Soudních rozhledech č.1/2001), podle kterého v případě zamítavého výroku je nutno výrok posoudit v souvislosti s odůvodněním rozhodnutí.

Pravomocný rozsudek, kterým byla zamítnuta žaloba, jíž se žalobce domáhal určení vlastnictví k dané věci, protože soud dospěl k závěru, že žalobce vlastníkem není, je pro účastníky řízení a pro soud závazný, neboť deklaruje neexistenci vlastnického práva žalobce k této věci. Na základě takového zamítavého rozsudku je možné provést výmaz vlastnického práva žalobce v katastru nemovitostí. Tímto se odstraní duplicitní zápis vlastnictví, neboť je zřejmé, že jemu vlastnické právo nesvědčí. Bylo by nesmyslné, s odkazem na to, že ve výroku není uvedeno, kdo je vlastníkem předmětné nemovitosti, ponechat v katastru nemovitostí duplicitní zápis vlastnictví a nutit druhého z duplicitně zapsaných vlastníků, aby i on následně podával žalobu na určení právního vztahu.

Takto by bylo nutné postupovat v případě **triplicitních** (a vícenásobných) **zápisů** v katastru nemovitostí až do doby, kdy by soud vydal buď rozsudek, kterým by deklaroval žalobci jeho vlastnické právo, nebo zamítl žalobu žalobci pouze již při existujícím duplicitním zápisu vlastnictví (triplicitní a vícenásobné zápisy by již byly tímto způsobem odstraněny).

1.4.1.1. Řešení kritizované oblasti v novém katastrálním zákoně

Připravovaný návrh nového katastrálního zákona značně upravuje a omezuje zápis práv záznamem, který je založen na evidenčním principu a který je však nejvíce kritizován z řad odborníků. Věcná práva by se tak měla do katastru nemovitostí zapisovat jednotným

způsobem, a to **pouze vkladem**. Tím odpadnou četné právní spory o to, zda má být ten který zápis proveden vkladem či záznamem. Dojde-li dnes totiž k zápisu práva záznamem, i když toto právo mělo být řádně zapsáno vkladem, právo zapsané do katastru nevznikne. Toto nebezpečí se jednotným vkladovým režimem odstraní. Současně bude zajištěno, že se nebudou provádět zápisy, o nichž je zřejmé, že jsou nesprávné, ale katastrální úřad je nemůže odmítnout, jelikož v dosavadním záznamovém řízení nemá žádné přezkumné pravomoci. Přezkoumání okolností, zda navrhovanému vkladu není na překážku dosavadní stav zápisů katastru a zda navrhovaný zápis na dosavadní zápisy logicky navazuje, byl uplatňován již při vedení pozemkové knihy.

Respektování tohoto principu dává zápisům vedeným v katastru určitý smysl a je také výrazem ochrany dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů v katastru nemovitostí. Princip, podle kterého je rozhodující stav, který tu byl již v době podání návrhu, tak vytváří stabilitu, bezpečnost a předvídatelnost realitních obchodů. Jednotný vkladový režim bude mít zároveň i tu výhodu, že se proti každému rozhodnutí katastrálního úřadu (proti provedení i neprovedení zápisu) bude moci dovolat žaloby u soudu.

V listopadu loňského roku jsem odeslala emailový dotaz na Český úřad zeměměřičský a katastrální v následujícím (zkráceném) znění : „ *Kdy vejde v platnost nový katastrální zákon?*“. Paní Jana Axmanovaná ze samotného oddělení legislativy ČUZK mi na mou otázku odpověděla : „ *V současné době stále platí katastrální zákon č.344/1992 Sb, který byl naposledy novelován zákonem č.53/2004 Sb. Pokud vím, měl od roku 2006 platit nový katastrální zákon, ale vzhledem k tomu, že se chystá změna občanského zákoníka, nový katastrální zákon asi v nejbližší době nebude*“.

Tato citace paní Axmanové bohužel poukazuje na to, že řešení výše zmíněných problémů je z důvodu novelizace Občanského zákoníku odsunuta na neurčito.

1.4.2. Nabývání nemovitosti cizincem

Dne **1.5.2004** se Česká republika stala členem **Evropské unie**. Vznik tohoto členství s sebou přinesl povinnost zajistit v našem právním řádu realizaci základních svobod Evropské unie, kterými jsou volný pohyb osob, zboží a kapitálu. V oblasti volného nabývání nemovitostí na našem území vyjednala Česká republika ve smlouvě o přistoupení přechodné období upravené v přístupové smlouvě tak, že odchýlně od povinností vyplývajících ze smluv, na kterých je založena Evropská unie, může Česká republika **po dobu pěti let ode dne přistoupení** ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem č.219/1995 Sb.

ve znění pozdějších předpisů, o nabytí objektů vedlejšího bydlení státními příslušníky členských států, kteří nebydlí v České republice, a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které ani nejsou usazeny, ani nemají pobočku nebo zastoupení na území České republiky.

Dále Česká republika vyjednala, že **po dobu sedmi let ode dne přistoupení** může ponechat v platnosti pravidla stanovená devizovým zákonem č. 219/1995 Sb., zákonem č.229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, a zákonem č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Tato pravidla se týkají nabytí zemědělské půdy a lesů státními příslušníky členských států a společnostmi zřízenými podle práva jiného členského státu, které nejsou ani usazeny, ani zapsány do rejstříku v České republice.

K realizaci tohoto závazku přijala Česká republika **novelu §17 devizového zákona**. Podle této nově přijaté právní úpravy jsou nemovitosti v České republice s ohledem na možnost nabytí nemovitostí státními příslušníky států Evropské unie rozděleny do dvou kategorií:

1. do první kategorie nemovitostí, která je vymezena v § 17 odst.1 devizového zákona, patří pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží a pozemky, určené k plnění funkcí lesa. Tyto pozemky nemohou nabývat podle devizového zákona státní příslušníci států Evropských společenství, kteří v České republice nemají povolení k trvalému pobytu.

2. do druhé kategorie nemovitostí, která je vymezena v § 17 odst. 2 devizového zákona, patří všechny nemovitosti neuvedené v § 17 odst. 1.

V §17 odst.2 devizového zákona jsou však vůči státům Evropské unie stanovena omezení, která se netýkají pouze objektů vedlejšího bydlení, ale všech nemovitostí neuvedených v § 17 odst.1 devizového zákona. Při řešení uvedeného rozporu mezi smlouvou o přistoupení k Evropské unii a zněním devizového zákona je proto třeba aplikovat ustanovení §31 devizového zákona, který řeší vztah devizového zákona k mezinárodním smlouvám, a které zní : „*Ustanovení tohoto zákona se použijí, jen pokud nestanoví něco jiného mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána.*“

I kdyby tohoto ustanovení devizového zákona nebylo, uplatnilo by se ustanovení čl.10 **Ústavy České republiky**, které zní následovně : „*Vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jsou součástí právního řádu. Stanoví-li mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva.*“ Z uvedeného je patrné, že při aplikaci ustanovení §17 odst.2 devizového zákona je

třeba respektovat závazky České republiky ze smlouvy o přistoupení k Evropské unii. Proto lze omezení uvedené v tomto ustanovení aplikovat ve vztahu ke státům Evropské unie i Evropského hospodářského prostoru pouze na objekty vedlejšího bydlení a nikoli na všechny nemovitosti uvedené v § 17 odst.1 devizového zákona.

Podle stanoviska Ministerstva financí, které je gestorem devizového zákona, lze za objekty vedlejšího bydlení považovat pouze následující nemovitosti:

- A, byty** – viz. § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (př. zákon o vlastnictví bytů)
- B, rodinné domy** – viz. § 3 písm.c) vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu
- C, stavby pro individuální rekreaci** – viz. § 3 písm. d) vyhlášky č. 137/1998 Sb.
- D, pozemky zastavěné nebo územním rozhodnutím určené k zastavění těmito stavbami** – viz. § 32 odst. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 83/1998 Sb.

Tyto nemovitosti mohou nabývat i státní příslušníci států Evropských společenství, kteří zde nemají povolení k trvalému pobytu, ale pouze povolení k přechodnému pobytu doložené průkazem o povolení pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství.

Podle prvních zkušeností s praktickou realizací devizového zákona po našem vstupu do Evropské unie se ukazuje, že státní příslušníci států Evropské unie mají o nemovitosti v České republice zájem převážně v souvislosti se zájmem realizovat právo usadit se v České republice. K realizaci tohoto práva si zde většinou hodlají opatřit bydlení pro sebe a svou rodinu. Tyto osoby sice mohou nabývat v České republice do vlastnictví objekty k bydlení, např. rodinné domky a pozemky jimi zastavěné, nemohou však do vlastnictví nabývat pozemky, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží. A právě v této souvislosti vznikají pochybnosti ohledně nabývání některých pozemků souvisejících s opatřením vlastního bydlení, zda patří do zemědělského půdního fondu či nikoli.

Jedna z výše zmíněných pochybností se týká drobných pozemků kolem rodinných domků, zařazených do druhu pozemku zahrada. Tyto zahrady zpravidla nebývají zemědělsky obhospodařované, jak to má na mysli ustanovení § 1 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, a pokud jsou zemědělsky obhospodařované, tak

zpravidla jen v omezeném rozsahu pro přilepšení ovocem a zeleninou vlastní domácnosti. Převážně bývají využívány pro zvýšení kvality bydlení vlastníka rodinného domku.

Mgr. Ing Petr Baudyš ze samostatného oddělení legislativy Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního se k této pochybnosti vyjádřil následovně: „*Fyzická osoba, která je cizincem s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka členského státu Evropských společenství, může podle § 17 odst. 2 písm. c) devizového zákona nabýt do vlastnictví rodinný domek a pozemek, na kterém je tento rodinný domek postaven. Tvoří-li s tímto rodinným domkem jeden funkční celek zahrada, která domek obklopuje, může podle našeho názoru s ohledem na ustanovení § 17 odst.1 písm. d) bod 7 zároveň nabýt do vlastnictví i tuto zahradu, a to i na základě stejné smlouvy.*“

Jeden dalších problémů, které bylo nutno vyřešit byla ta skutečnost, že většina výše uvedených cizozemců nemá přiděleno rodné číslo, které je potřebné pro návrh na povolení vkladu podle § 4 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Státní příslušníci států Evropské unie, kterým se rodné číslo nepřiděluje, uvedou tuto skutečnost v návrhu na povolení vkladu do katastru nemovitostí a namísto rodného čísla uvedou jako identifikátor datum narození. V katastru nemovitostí potom budou identifikováni šestimístným číslem vytvořeným z data narození obdobně jako prvních šest číslic rodného čísla.

1.5. Katastr nemovitostí ve Francii

Katastr nemovitostí je ve Francii koncipován naprosto odlišným způsobem než je tomu u nás. Francouzský katastr nemovitostí spadá do kompetence **Ministerstva financí a ekonomie** a jeho podstatou je jeho fiskální funkce nebo-li výběr daní týkajících se nemovitostí. Evidence právních vztahů k nemovitostem je jednou z dalších funkcí katastru, ale nemá takovou právní sílu a důležitost jako je tomu v České republice. V neposlední řadě katastr představuje jednotku evidence nemovitostí na území Francie. Na rozdíl od naší země je katastr nemovitostí řízen dvěma odlišnými orgány, a to tzv. **Úřadem hypotečních knih** (Conservation des hypothèques), kde dochází k zápisům, změnám či výmazům právních vztahů k nemovitostem, a **katastrem** (Cadastre), který plní především funkci výběru daní a je technickou evidenční jednotkou všech nemovitostí na území Francie. Tyto dva orgány však spolu úzce spolupracují a je mezi nimi zajištěn určitý soulad. Údaje těchto orgánů na sebe musí logicky navazovat, v žádném případě si nesmí odporovat. Toto je zajištěno právní úpravou.

Právním podkladem katastru nemovitostí ve Francii je dekret č. 55-22 ze 4.ledna 1955 týkající se tzv. **pozemkové veřejnosti** (Décret n. 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la Publicité foncière), který upravuje zejména kompetence úřadů hypotečních knih a řeší veškeré právní vztahy k nemovitostem. (Klavřzová, 2003)

1.5.1. **Funkce a působnost katastru nemovitostí ve Francii**

Francouzský katastr nemovitostí je instituce spadající pod Ministerstvo financí a ekonomie, která má dnes opodstatněné místo pro každého z obyvatel Francie, a to jednak při řešení právních záležitostí, ale zejména při odvádění daní týkajících se nemovitostí.

Kdyby se měl definovat katastr jako takový, jedná se stejně jako v České republice o inventář, soupis všech nemovitostí na daném území, jehož popis více či méně podrobný má sloužit jednotlivcům či státním institucím k jejich potřebám fiskálním, právním, pozemkovým či ekonomickým.

Katastr nemovitostí plní čtyři **funkce**, a to :

- **Funkce pozemková** (evidenční) – představuje identifikaci jednotlivých nemovitostí a jejich fyzický popis, jakožto i identifikaci jednotlivých vlastníků a jejich práv k nemovitostem. To vše podle dekretu č. 55-22 ze 4.ledna 1955.

- **Funkce technická** – katastr by nemohl dobře vykonávat své další funkce, a to fiskální a evidenční bez svého nejzákladnějšího a nejdůležitějšího nástroje, kterým je katastrální plán, nezbytný pro identifikaci a popis nemovitostí. Tvorba, udržování a opravy katastrálních map a plánů jsou jedním z nejdůležitějších prvků pro aktuálnost katastru nemovitostí jako celku.
- **Funkce dokumentační** – katastr jako zdroj fiskálních, pozemkových a právních informací, vlastní dokumentaci týkající se nemovitostí na celém území Francie, je veřejný. Mnoho jednotlivců, firem, státních organizací využívá této funkce katastru a obrací se na něho v případě potřeby opisů, či výpisů k daným nemovitostem. Tato funkce je zajišťována jednak katastrálními plány a mapami, dále pak různými typy listin, které jsou dnes evidovány v počítačové databázi (program MAJIC2).
- **Funkce fiskální** – představuje jeho základní a původní funkci. Katastr zajišťuje ocenění jednotlivých nemovitostí a na základě tohoto ocenění vyměřuje pro danou oblast daň z nemovitosti, daň z převodu nemovitosti, kterou pak i vybírá.

Správa katastru je rozdělena podobně jako v České republice do několika hierarchických stupňů, kde na tom nejvyšším stojí **Národní ředitelství daní** (Direction générale des impôts). Jeho hlavním posláním a funkcí je řízení fiskální politiky, příprava zákonů a vyhlášek, popřípadě jejich změn, ale hlavně dohlížení nad jejich dodržováním. Dále zajišťují spolupráci katastru nemovitostí jako takového s ostatními státními institucemi a jsou dohlážiteli nad nižšími stupni řízení katastru.

Regionální ředitelství daní (Direction régionale des impôts) je tím nižším stupínkem řízení správy katastru nemovitostí a je prostředníkem mezi **Národním ředitelstvím daní** a **Úřadem správy daní**. Jeho úkoly a funkce jsou ty, které již nespádají do kompetencí krajů, ale jedná se zejména o technickou funkci katastru, a to přepracovávání katastrálních map.

Do regionální správy katastru spadají ještě tzv. **Regionální pozemková centra**, která jsou na celém území Francie pouze čtyři a jejich funkce spočívají především ve spravování informační databáze MAJIC2, tvorbě katastrální dokumentace, určení míry zdanění pro jednotlivé oblasti atd.

Úřady správy daní (Direction des services fiscaux) jsou již na krajské úrovni. Zabývají se především technickou funkcí katastru pro danou oblast a dále fiskální funkcí jako např. provádění daňových kontrol, řešení sporů apod.

Některé z kompetencí tohoto úřadu jsou dále převedeny na tzv. **Centra pozemkových daní** (Centres des impôts fonciers), které se nacházejí od roku 1977 na celém území Francie, a to v celkovém počtu 317. Představují poslední hierarchický stupeň správy katastru nemovitostí, ale jsou tou jedinou správní jednotkou, se kterou daňový poplatník (platící daně týkající se nemovitostí) přijde do styku. Tato jednotlivá centra jsou autonomní a do jejich kompetence spadá zejména výběr daní pro daný kraj, úzká vazba a spolupráce s úřady hypotečních knih, správa státního majetku daného kraje, poskytování výpisů z katastrální dokumentace atd. (Klavrzová, 2003)

1.5.2. Úřad hypotečních knih

Úřady hypotečních knih jsou další nezbytnou státní institucí, která je aktivně zapojena do celého řetězce převodu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve Francii. Tyto úřady fungují ve Francii od roku 1977 a to v celkovém počtu 354. Jejich hlavním posláním je evidence (zápisy) a zveřejňování veškerých právních vztahů k nemovitostem, s čímž úzce souvisí poskytování údajů o nemovitostech, jejich vlastnících a v neposlední řadě i právních vztahů k nim. Lze říci, že jsou to právě tyto úřady, které jsou tím nejdůležitějším prvkem při převodu nemovitostí a že jejich podstatou je již výše zmiňovaná „pozemková veřejnost“.

Tyto úřady disponují tzv. **kartotékou nemovitostí** (obdoba Pozemkové knihy), ve které se evidují veškeré právní vztahy k nemovitostem. Je složena z listů vlastníků a jejich práv k nemovitostem, dále listů parcel a pozemků. Aby byl dodržen určitý soulad mezi tímto registrem a registry spravované správními jednotkami katastru, nemůže dojít k zápisu v této kartotéce, aniž by nastalá skutečnost nebyla evidována v příslušných registrech katastru a naopak. Tento nástroj evidence právních vztahů k nemovitostem je však mnohými odborníky kritizován, jelikož nemá právní sílu ani technickou úroveň pozemkových knih, což plyne z právní úpravy.

Je třeba zdůraznit, že **evidence právních vztahů k nemovitostem ve Francii je vykonávána pouze za účelem oznámení právního stavu nemovitostí třetím osobám**. Dle Občanského zákoníku subjekt právního vztahu nabývá daná práva k nemovitostem hned při podpisu smlouvy u notáře (k nabytí práva nedochází tedy až jeho konstitucí, tj. zápisem do kartotéky nemovitostí). Je však nutné podotknout, že tento převod práv je považován jen za teoretický, jelikož nabyté právo novým vlastníkem není nijak právně chráněno vůči třetím osobám.

Pouze zápis nově vzniklého právního vztahu do kartotéky nemovitostí na úřadě hypotečních knih dle dekretu č. 55-22 ze 4. ledna 1955, o pozemkové veřejnosti, dovoluje tak právní ochranu nabytých práv k dané nemovitosti a v tomto okamžiku tak dochází k reálnému převodu nemovitosti a práv k ní získaným ku prospěchu nového vlastníka. Co je zapsané v kartotéce nemovitostí, je považováno jako známé třetím osobám a toto právo nemůže být napadeno. Tato zásada řeší konflikty typu např. pokud dva kupující chtějí koupit stejnou nemovitost od stejného vlastníka, pak majitelem se stane ten, jehož právo bylo zapsáno jako první neboť jeho právo se stává „odporovatelným“ právem, jehož návrh na zápis do kartotéky nemovitostí byl doručen až jako druhý. **Zápis práva k nemovitosti a tím i jeho veřejnost je tedy považováno za základní nástroj ochrany převodu nemovitostí.** Platí tedy, že nezapsané právní vztahy k nemovitostem jsou neplatné vůči těm, kteří nabyli práva ke stejné nemovitosti a nechali je zapsat do kartotéky nemovitostí. Je zde stejně jako v České republice uplatňována zásada priority.

Další ze zásad, která je při zápisu práv k nemovitostem uplatňována je tzv. **zásada relativního účinku** (effet relatif). Tato zásada znamená, že nemůže být povolen zápis nového právního vztahu, tedy převod práv k nemovitostem, pokud pozbyvatel práva svůj dřívější právní vztah k dané nemovitosti nenechal zapsat do kartotéky nemovitostí, tj. nebyl v ní zapsán jako vlastník. Touto zásadou je zajištěna logická návaznost právních vztahů a je i donucovacím prostředkem pro vlastníky, aby publikovali svá práva k nemovitostem.

Po dovršení daného právního aktu o změně práv k nemovitostem u notáře (tedy po podpisu příslušných listin mezi subjekty právního vztahu) dochází k zaslání těchto změn na daný úřad hypotečních knih. Úřady disponují několika druhy registrů, z nichž nejdůležitější je tzv. **registr vkladů**, kam se vyznačují nově přichozí žádosti o zápis změny práv k nemovitostem od notářů. Tento registr hraje velice významnou roli, jelikož právě den, kdy byla žádost na zápis příslušnému úřadu doručena a který je v tomto registru vyznačen, je považován za den, kdy dochází k „reálnému“ převodu práv k nemovitostem.

Po vyznačení žádosti o zápis daných práv do výše jmenovaného registru, pracovníci úřadů zkoumají formální správnost předložených listin notářem. Úřady hypotečních knih nemají pravomoci zkoumat, zda uskutečněný právní akt je způsobilý k zápisu do kartotéky nemovitostí (neprovádějí přezkumnou činnost, jako se tomu děje u nás při vkladu práva do katastru nemovitostí).

Lze tedy konstatovat, že v tomto ohledu je role těchto úřadů „pasivní“, jelikož úřady nenesou žádnou zodpovědnost za nesprávné označení vlastníků nemovitostí jakožto i nemovitostí samotných. Jsou to notáři a správní jednotky katastru, které jsou v tomto směru

zodpovědní. Úřady hypotečních knih jsou tak pouhou evidenční jednotkou nemající žádnou průkazní sílu. Je však nutno podotknout, že na pracovníky těchto úřadů je přenášena odpovědnost, pokud způsobí újmu vlastníkům nemovitosti v případě chybného zápisu do kartotéky nemovitostí či opomenutí některých podstatných údajů při jejich poskytování zainteresovaným osobám v daném právním vztahu. V tomto případě se účastníci právních aktů mohou dožadovat odškodnění.

Pokud předložené listiny daného právního vztahu nevykazují žádné formální nedostatky a je dodržena zásada relativního účinku, nic nebrání zápisu změn právních vztahů do kartotéky nemovitostí, a to s datem, kdy byla daná žádost vyznačena v registru vkladů. Jedno vyhotovení příslušných listin je odesláno zpět nabyvateli práva opět s datem, který je vyznačen v registru vkladů. Pracovníci úřadu mají povinnost po provedení zápisu právních vztahů do příslušné evidence oznámit nastalé změny finančnímu úřadu a správní jednotce katastru v dané oblasti, aby dané změny byly evidovány i v jejich registrech a mohlo tak dojít k nové výměře daní týkajících se nemovitostí.

Pracovníci úřadů hypotečních knih mají povinnost neprovést, tedy zamítnout zápis do kartotéky nemovitostí, pokud předkládané listiny notáři či soudy vykazují formální nesprávnosti. K tomu jim slouží dva prostředky, buď je zápis zamítnut již při samotném doručení žádosti na úřad (ještě před vyznačením žádosti v registru vkladů) nebo jsou zjištěny určité nejasnosti a nepřesnosti až při přezkumu formální stránky podaného návrhu. Důvody, proč není zápis proveden a je odmítnut, mohou být různé, např. nesprávné označení jednotlivých subjektů právního vztahu, chybějící geometrický plán, či na listinách není uveden jednoznačným způsobem dosavadní vlastník (relativní účinek) atd. Proti tomuto rozhodnutí úřadu je možno se odvolat, a to do osmi dnů od rozhodnutí ve věci Úřadem hypotečních knih.

Evidovaná práva v kartotéce nemovitosti jsou zapisována **obligatorně** (taxativně vymezeno zákonem) či **fakultativně**. **Práva zapisovaná obligatorně** jsou např. :

- převod vlastnického práva koupí či darem
- poživací právo
- zástavní a předkupní právo
- dlouhodobý pronájem apod.

Pokud tato práva nejsou zapsána, nedostává se jim žádná právní ochrana, (viz. výše). Totéž platí v případě, že daná práva k nemovitosti byla zapsána dříve třetí osobou. Pokud

dochází k převodu práv k nemovitostem v případě úmrtí vlastníka dle závěti na jeho dědice, je zde uplatňován zcela jiný režim. Nový právní vztah je také evidován, ale pouze za účelem informovanosti o této změně třetím osobám. Toto právo nemůže být napadeno třetí osobou v případě, že nebude zapsáno.

Práva zapisována fakultativně pak jsou např.:

- jednostranný příslib prodeje či pronájmu delší dvanácti let
- smlouvy o zřízení věcného břemene apod.

Některá práva jako vydržení nemovitosti se však vůbec nezapisují a tím tak snižují právní hodnotu této kartotéky.

Stejně jako je tomu u nás, tak i ve Francii jsou záznamy evidované na úradech hypotečních knih veřejné a každý má právo si z nich pořizovat opisy nebo do nich nahlížet. Pokud je požádáno o informaci z kartotéky nemovitostí, pracovníci úřadu jsou povinni je poskytnout žadateli nejpozději do deseti dnů od jejich vyžádání. Úřady hypotečních knih jsou vybaveny počítačovou podobou kartotéky nemovitostí, což umožňuje především notářům a soudům mít rychle potřebné informace k daným nemovitostem. (Klavrzová, 2003)

1.5.3. Porovnání systému vedení katastru ve Francii a v České republice

Systém převodu nemovitostí ve Francii a jeho nynější právní úprava je předmětem kritiky ze strany odborníků na danou problematiku. Kritizovanou oblastí je jednak technická stránka katastru (vyměřování hranic pozemků atd), ale jedná se hlavně o systém převodu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Odborníci také již několik desítek let poukazují na skutečnost, že existující systém evidence právních vztahů k nemovitostem v kartotéce nemovitostí nemá průkaznou právní a technickou úroveň, současně je nutno její účinky považovat pouze za deklaratorní na rozdíl od systému opírajícího se o pozemkovou knihu, která funguje u nás jako i v některých dalších evropských zemích.

Jelikož v České republice, jakožto i v ostatních zemích disponujících s pozemkovou knihou, dochází k převodu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem až po zápisu do této pozemkové knihy, tato kniha je pak považována za důvěryhodný zdroj informací o právních vztazích k nemovitostem v dané zemi a její záznamy jsou nepopíratelné. To, co je evidováno v této knize, je považováno za správné, neprokáže-li se opak a osoby jednající v dobré víře v pravdivost těchto záznamů jsou chráněny zákonem. Toto však nelze tvrdit o kartotéce nemovitostí, kde jsou jen evidovány právní úkony týkající se nemovitostí uzavřené

u notářů. Tento stav plyne z právní úpravy , která nedává pracovníkům úřadu hypotečních knih dostatečné pravomoci.

Největší mezera v dosavadním systému je spatřována v nemožnosti provádět přezkumnou činnost (přezkum oprávněnosti právního úkonu). Toto znamená, že role těchto úřadů je považována jako „pasivní“ v převodu práv k nemovitostem a i po zápisu nově vzniklého právního vztahu může být daný převod práv považován za sporný. Základní rozdíl mezi srovnávanými systémy je možno stručně shrnout následovně : **v České republice dochází k zápisu věcných práv k nemovitostem , kdežto ve Francii zapisujeme pouze právní úkony.** Navíc možnost neevidovat některá věcná práva k nemovitostem do kartotéky nemovitostí má za následek, že tato evidence zobrazuje pouze právní vztahy k nemovitostem , které byly zapsány a neodráží tak skutečnou realitu právních vztahů a nemá proto potřebnou průkazní hodnotu.(Klavrzová, 2003)

2. Oceňování nemovitostí

2.1. Historie oceňování nemovitostí

Oceňování nemovitostí v kterémkoliv období patří k takovým činnostem, při nichž se nevystačí pouze s odbornými znalostmi technické povahy, ale musí se při nich uplatnit i odborné znalosti a zkušenosti ekonomické, stejně jako je nutné orientovat se v příslušných právních předpisech.

2.1.1. Jednotlivá oceňovací období z hlediska tvorby cen nemovitostí na území České republiky

Po stránce volnosti při určování cen nemovitostí lze uplynulé dlouholeté období rozčlenit do několika časových etap (Weigel,2002):

- Na etapu let **1897 – 20.6.1939**, pro které byla charakteristická volná tvorba cen nemovitostí, ovlivňovaná pouze zákonitostmi nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi (často označováno jako jakýsi „zlatý věk oceňování“). Toto období skončilo na území České republiky dnem 20.6. 1939 vyhlášením nejvyšších cen k tomuto datu, později nazývaných stopcenami.
- Na etapu od **20.6. 1939** do **30.4. 1964**, pro níž byla charakteristická regulovaná tvorba cen nemovitostí a to centrálním orgánem státu. V této době trh s nemovitostmi odumíral.
- Na etapu let **1964 – 1990**, kterou lze charakterizovat jako období centrálně direktivní tvorby cen nemovitostí. Ceny už v žádném případě neurčoval trh s nemovitostmi, který už vlastně ani prakticky neexistoval, ale centrální orgány státu a to zcela plošně a jednotně na celém území tehdejšího státu. Ceny byly tedy stejné, ať byla nemovitost ve městě, na vesnici nebo na samotě. Na tom se nic nezměnilo ani po roce 1969, kdy si obě republiky (Česká i Slovenská) začaly vydávat své vlastní oceňovací předpisy.
- Na etapu od roku **1990**, která je charakteristická nástupem nových společenských poměrů a v souvislosti s těmito změnami i odklonem od centrálně direktivní tvorby jednotných cen a **snahou o postupné dosažení volné tvorby cen nemovitostí**.

2.1.2. Dělení z hlediska metodické příbuznosti předpisů pro oceňování nemovitostí

Dřívější mnohaleté období lze rozdělit i z hlediska konstrukce oceňovacího předpisu pro nemovitosti a metodiky oceňování podle něho. Při určitém zjednodušení lze toto období rozčlenit na tři „oceňovací období“ (Weigel,2002):

□ **I. oceňovací období** (od roku 1897 do 30.4. 1964)

Toto období o délce přibližně tří lidských generací bylo takřka nabito politickými a hospodářskými událostmi a zvraty, které zanechávaly výrazné stopy na legislativě a ekonomice země. Na začátku tohoto období byly historické české země součástí Rakousko-Uherské monarchie, později byl vytvořen Protektorát Čechy a Morava a na konci byly součástí Československé socialistické republiky.

Po celé toto politicky a hospodářsky kontrastní období v zásadě platily pouze dva oceňovací předpisy, i když s různými omezeními a doplňujícími předpisy.

Základními předpisy, které metodicky usměrňovaly oceňování nemovitostí v té době tedy byly

- ◆ Nařízení ministrů práv, věcí vnitra a orby č. 175/1897 Ř.z., o odhadu nemovitostí, které bylo účinné od 1.8.1897 do 15.7.1933
- ◆ Vládní nařízení č.100/1933 Sb.z.a n., o odhadu nemovitostí v řízení exekučním, které bylo účinné od 16.7.1933 prakticky až do 30.4.1964.

Vzhledem ke složitosti doby a poměrů byl druhý předpis v průběhu své účinnosti několikrát omezen, dotčen nebo ovlivněn dalšími předpisy, nebyl však zrušen. Z předpisů, které nejvíce působnost vládního nařízení č.100/1933 Sb.z.a n. na území dnešní České republiky tehdy ovlivnily, je nutné zmínit:

- Nařízení předsedy vlády č.175/1939 Sb.z.a n., o zákazu zvýšení cen, s účinností od 20.6.1939
- Nařízení předsedy Nejvyššího úřadu cenového č.416/1940 Sb.z.a n., o tvoření cen stavebních úkonů, s účinností od 30.11.1940
- Zákon č.41/1953 Sb., o peněžní reformě, s účinností od 1.6.1953.

□ **II. oceňovací období** (1.5.1964 – 31.12.1984)

Toto oceňovací období v délce zhruba 20 let bylo obdobím „socialistické výstavby“. Na jeho začátku byly České země i Slovensko součástí jedné (socialistické) republiky. Od roku 1969 došlo k federativnímu uspořádání obou republik, čímž došlo mimo jiné i k vydávání oceňovacích předpisů v každé republice zvlášť.

Základními předpisy, které metodicky usměrňovaly oceňování nemovitostí v té době na území dnešní České republiky byly:

- ◆ Vyhláška č.73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, s účinností od 1.5.1964 do 31.5.1969
- ◆ Vyhláška č.43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a náhradách při vyvlastnění, s účinností od 1.6.1969 do 31.12.1984

Oba tyto předpisy byly v průběhu období ještě doplněny dalšími směrnicemi, vysvětlivkami a cenovými výměry, které oceňování podle výše uvedených předpisů dále upravovaly. Byly to zejména

- Směrnice č.10/1964 Věstníku ministerstva financí pro prodej rodinných domků z národního majetku občanům, s účinností od 1.5.1964
- Vysvětlivky Českého cenového úřadu a ministerstva financí ČSR k vyhlášce č.43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastňování nemovitostí
- Výměr Českého (a Slovenského) cenového úřadu č.315/126/78 z 20.3.1978, o cenách porostů, s účinností od 1.6.1978
- Výměr Českého (a Slovenského) cenového úřadu č.120/47/79 z 5.2.1979, o cenách pozemků, s účinností od 1.4.1979
- Výměr č.982/80 Českého cenového úřadu z 21.7.1980, o rozšíření platnosti výměru č. 120/47/79 o cenách pozemků, s účinností od 1.9.1980

Z výše uvedeného vyplývá, že z hlediska oceňování nemovitostí se období sice formálně, ale v souladu s účinností jednotlivých předpisů rozpadalo na dvě části s hranicí k 1.6.1969.

□ **III. oceňovací období** (1.1.1985 – 31.10.1994)

Toto období, i když je časově nejkratší, nebylo z hlediska oceňování o mnoho jednodušší než předchozí, neboť v něm došlo ke změně politických a hospodářských poměrů,

kdy jeden politický a hospodářský systém byl nahrazen systémem principiálně protichůdným, což se ve svých důsledcích promítlo i do oceňování nemovitostí.

Základní předpisy, které metodicky usměřňovaly oceňování nemovitostí na území dnešní České republiky byly

- ◆ Vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, s účinností od 1.11.1985 do 31.12.1988
- ◆ Vyhláška č.182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, s účinností od 1.1.1989 do 31.10.1991. Tato vyhláška byla vzhledem k náhlé změně politických, společenských a hospodářských poměrů z listopadu 1989 třikrát novelizována.
- ◆ Vyhláška č.393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků a to s účinností od 1.11.1991 do 31.10.1994. Také tato vyhláška byla vzhledem k politickým a hospodářským přeměnám dvakrát novelizována.

I když se v tomto období nachází určité oceňovací změny podle dat účinnosti jednotlivých vyhlášek, byly si všechny vyhlášky svou metodikou oceňování velmi příbuzné, neboť se jednalo ve všech případech o vyhlášky, které určovaly ceny nemovitostí na základě tzv. **bodové hodnoty** a proto se pro ně vžil název „**bodovací vyhlášky**“.

Pro jednodušší názornost jsou v příloze zařazena schémata metod oceňování nemovitostí v jednotlivých oceňovacích obdobích.

Období od 1.11.1994 po současnost je někdy označováno jako **IV. oceňovací období**.

2.2. Oceňování nemovitostí v současnosti

V dnešní době je při oceňování nemovitostí uplatňován zákon č. 151/1997 Sb., o **oceňování majetku a o změně některých zákonů** (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Tento zákon i jeho prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb. stanovují ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám i postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.

V zákoně jsou i přesně definované postupy oceňování majetku, mezi nejčastěji používané metody se řadí :

Nákladový model

Nákladová metoda vychází z předpokladu, že hodnotu majetku lze zjistit sečtením hodnot jeho jednotlivých složek. Tato metoda se využívá např. při oceňování nových nebo velmi nedávno postavených objektů a dále takového majetku, který není na trhu často obchodován. Použití této metody je rovněž výhodné u oceňování pro potřeby pojištění majetku, neboť nákladová metoda předpokládá oddělené ocenění majetku.

Tato separovaná ocenění jsou výhodná pro pojišťovny, které musí oddělovat majetek pojistitelný od majetku nepojistitelného. Nákladovou metodu lze rovněž využít k získání informací potřebných pro metodu porovnávací a metodu kapitalizační.

Zjištění výchozí ceny rozpočtem je nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější metoda, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem se obdrží reprodukční cena. Tuto metodu lze použít pouze v případech, ve kterých jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení. Jedná se o podrobné ocenění pro stanovení přesné ceny stavebního objektu pomocí položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních materiálů a podobně. Cena položek je pak sestavena buď individuální kalkulací, nebo pomocí směrných orientačních cen. Podklady pro ocenění vydává ÚRS i formou programového vybavení – např. program KROS.

Metody agregovaných položek představují sdružení několika rozpočtových položek do jedné, kdy jsou v rámci jedné agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci. Systém slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění.

Propočet ceny pomocí **technicko–hospodářských ukazatelů** (THU) je proti použití rozpočtu podstatně jednodušší, na druhé straně převážně méně (i když většinou pro odhad dostatečně) přesná. Princip spočívá ve zjištění výměry celé stavby – např. obestavěného prostoru, zastavěné plochy, délky, hloubky. Pro danou jednotku se v katalogu technicko – hospodářských ukazatelů zjistí jednotková cena. Vynásobením se zjistí cena reprodukční (resp. pořizovací podle toho, ke kterému roku je THU stanoven). Jednotková cena se velmi často získává srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami za které byly provedeny. Z dřívějších let se jednotková cena přepočítává indexem, který stanovuje Český statistický úřad. (Ryska, 2000)

Výnosový model

Výnosové metody oceňování vycházejí z poznatku, že hodnota majetku je určena očekávaným užitekem pro jeho držitele. Tímto užitekem jsou např. u akcií dividendy, u podniků očekávané příjmy a u nemovitostí nájemné apod. Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o podniku jako o nástroji k výrobě peněz. Tyto metody jsou založeny na koncepci **časové hodnoty peněz a relativního rizika investice**. Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je v porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou.

Investor, kupec, ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, tedy budoucí výnos – **cash flow**. Nejznámějšími a nejpoužívanějšími výnosovými metodami je metoda kapitalizace zisku a metoda diskontovaného cash flow. (Ryska, 2000).

Porovnávací model

Metody porovnávací (srovnávací), někdy také nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat cenu oceňovaného majetku s realizovanými (skutečnými prodejními) cenami obdobného majetku. To znamená, že funguje obvykle burza a četnost prodejů obdobného majetku je značná. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání daného majetku (nemovitosti) s obdobným majetkem jehož prodej byl v nedávné minulosti na trhu realizován a jeho ceny jsou proto známé. (Ryska, 2000).

Dále je v zákoně o oceňování majetku dán i **způsob oceňování** :

- podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá
- podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví

- podle kurzovní hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu
- sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

2.3. Profese odhadce

Oceňování majetku jako výkon povolání je možné v zásadě provádět podle dvou režimů. Jednak podle **živnostenského zákona**, to jsou odhadci majetku a nebo jako **soudně – znalecká činnost**, podle zákona o znalcích, v oboru ekonomiky, stanovování cen. Základní požadavky na povolání odhadce, jsou profesionalita, nezávislost a z nich vyplývající ochrana klienta a etika profese. Současný stav je takový, že profese odhadce není právně přímo definována vůbec. Její existenci lze nepřímou odvodit ze zákona **č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících**, v platném znění, resp. z vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., v platném znění a to pro znalce z oboru ekonomika odvětví ceny a odhady. Tato definice je velmi obecná a týká se všech znalců.

Jednotlivé vyspělé státy celého světa se však liší právní úpravou profese odhadce. Podle standardů **IVSC (International valuation standards committee)**, má odhadce vysokoškolské vzdělání, nebo je absolventem speciálních postgraduálních kurzů, má předepsané praktické zkušenosti, poctivost a nezávislost i vysoký morální charakter. Z této charakteristiky je proto zřejmé, že profese odhadce se ve vyspělých zemích řadí mezi takové profese jako jsou advokáti, notáři a auditoři. (Ryska,2000)

2.3.1. **Soudní znalci v oblasti stanovení cen**

Právní úprava výkonu soudního znalce je zakotvena v zákoně č. 36/1967 Sb. o znalcích. Soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady je jmenován ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu. Pro jmenování musí splňovat odborné profesní a morální předpoklady. Na znalce v oboru oceňování majetku by měly být kladeny vyšší odborné požadavky než-li odhadce majetku, kteří svoji činnost vykonávají podle živnostenského zákona. Mezi tyto požadavky lze zařadit: získání úplného vysokoškolského vzdělání univerzitního typu, činnost publikační, vědecká a pedagogická, dlouhodobá odborná

praxe, zároveň odpovídající materiálně technické vybavení a dosažení odpovídajícího věku. (Ryska, 2000)

2.3.2. Zpráva odhadce o nemovitosti

Odhadce vypracovává tyto zprávy o nemovitosti (Jokl, 1999) :

- a) tržní odhad nemovitosti : ocenění podle tržní metodiky
- b) úřední odhad nemovitosti : ocenění podle metodiky stanovené státem (např. pro daňové účely)
- c) posudek o celkovém technickém stavu nemovitosti : analýza celkového stavu majetku ze stavebně-technického hlediska (je vždy rovněž součástí tržního odhadu)
- d) posudek o celkovém ekonomickém stavu nemovitosti : analýza celkového stavu majetku z ekonomického hlediska (je také vždy součástí tržního odhadu)
- e) posudek o dílčím technickém stavu nemovitosti : př. posouzení technických zařízení budov nemovitosti nebo posouzení poruch stavby
- f) posudek o dílčím ekonomickém stavu nemovitosti, jako např. :
 - posouzení využitelnosti nemovitosti, zjištění výše nájmu, studie proveditelnosti (analýza podmínek za jakých bude připravovaný projekt úspěšný, zejména pak obsahuje analýzu výnosnosti nemovitosti). Kriteria pro výše zmíněná kritéria studie určuje investor resp. klient.
 - analýza trhu je studií o uplatnění konkrétního typu nemovitosti na trhu nemovitostí
 - analýza nejlepšího a nejvyššího využití je studií nejpravděpodobnějšího maximálního využití nemovitosti.

Odhadce může vypracovat i tzv. **zjednodušenou formu posudku**, čímž může být :

- tzv. inspekční zpráva mapující stav nemovitosti (např. při výstavbě)
- dodatek zprávy zpracovávaný většinou na základě nových skutečností
- dobrozdání.

Zároveň může odhadce zpracovat i tzv. **revizní posudek** (zpracováván na stávající posudek za účelem posouzení jeho kvality) a tzv. **přeceňovací posudek** (zpracováván na stávající posudek za účelem jeho přecenění – např. požadavek Centrální banky na každoroční přecenění rezerv bank).

2.4. Cenové mapy stavebních pozemků

Cenové mapy jsou grafickým elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků. Jsou vypracovávány v různém stupni podrobnosti. Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a vnesení do mapy. Pro tento účel je obvykle obec rozdělena do **zón podle převažujícího charakteru zástavby** (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky, železnice, rekreace apod.). Pro tento účel jsou pak v mapě (obvykle dotiskem do katastrálních map 1:1000, v Německu i Rakousku často i dotiskem do plánu města v menším měřítku, v ČR je nyní předepsáno **měřítko 1 : 5000 nebo podrobnější**) vneseny **v každé zóně základní ceny**. Pokud je objekt jiného charakteru, pak jsou k dispozici přepočítací koeficienty.

Pro opravdu objektivní cenovou mapu je zapotřebí deseti i více let víceméně stabilizovaného trhu nemovitostí. Na území bývalé Československé republiky se do II.světové války cenové mapy vedly na finančních odborech okresních úřadů, tyto pak byly velmi cenným podkladem pro zjišťování tzv.stopcen. Stopceny však naopak bránily rozvoji skutečných cen pozemků, stejně jako navazující vyhlášky až do roku 1991. Přitom překročení ceny stanovené vyhláškou mělo za následek neplatnost kupní smlouvy, případně i propadnutí nemovitosti státu. (Bradáč, 2004)

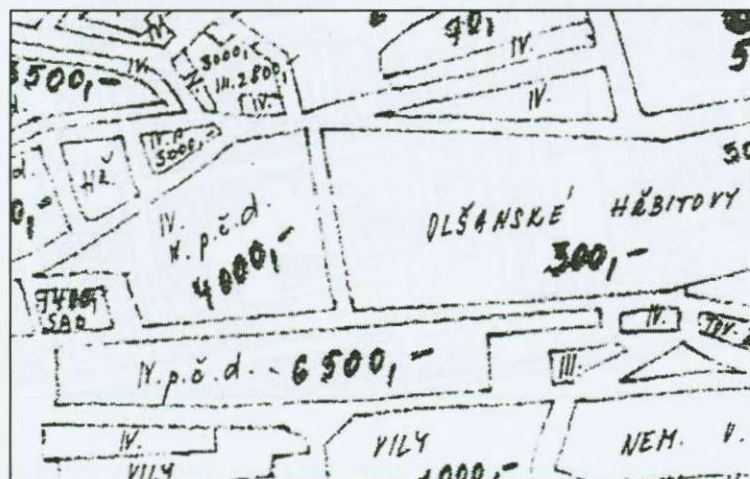
Článek v Hospodářských novinách ze dne 12.ledna 2006, s titulkem „**Cenová mapa slouží hlavně daňovým úředníkům**“ se následovně vyjadřuje k problematice využívání cenových map:

„ Cenovou mapu stavebních pozemků používají především berní úředníci k výměru daně z převodu nemovitostí. Daň se sice platí z částky, na kterou je uzavřena kupní smlouva, ale pouze v tom případě, že je tato cena vyšší než v mapě. Pokud je suma nižší, pak se základ daně počítá z hodnoty uvedené v mapovém dokumentu.

Podle úředníků to má zabránit tomu, aby se prodávající a kupující oficiálně nedomluvili na nižší ceně, rozdíl se vyplatili stranou a díky tomu se vyhnuli vysokému povinnému daňovému odvodu.“

2.4.1. Vývoj cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy

Cenová mapa hlavního města Prahy zaznamenala během svého vývoje řadu velmi zásadních změn. Při zkoumání mapy z roku 1939, čili z doby předválečné, lze pozorovat, že byly tehdy vedeny velmi jednoduchým způsobem, ale přesto měly poměrně vysokou

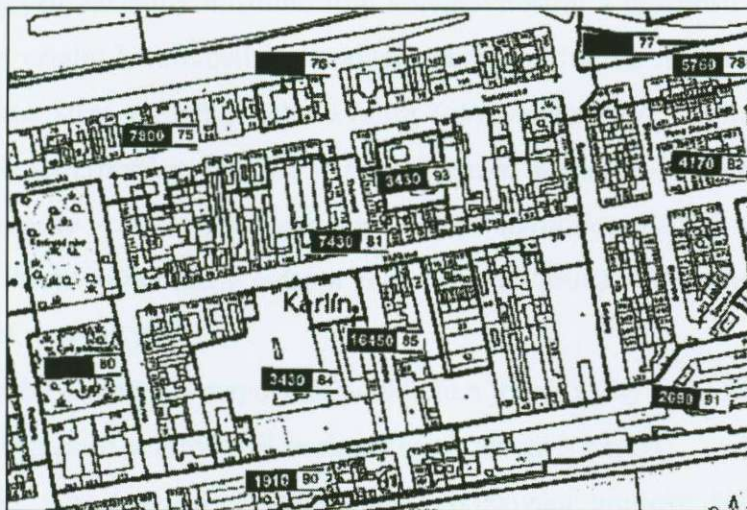


vypovídací hodnotu. Byly zpracovávány ručně, což samozřejmě někdy již neodpovídalo reálnému aktuálnímu stavu. Ceny byly zapisovány v **korunách za čtvereční sáh**, na rozdíl od současnosti, kdy jsou v Kč/m².

Velkou zajímavostí jistě je, že v tomto výřezu cenové mapy z roku 1939 je zaznamenáno i ocenění **Olšanských hřbitovů** (300 Kč/čtvereční sáh), které se v současné době samozřejmě neocenují, jelikož se jedná o kulturní památku. Kdybych přesto chtěla nějakým způsobem tyto hřbitovy ocenit, vycházela bych z §31 ods.4 prováděcí vyhlášky č.540/2002 Sb. Po přepočtení do sáhového měřítka by pak výsledná cena byla **465 Kč** za čtvereční sáh.

Na konci 20. století byla cenová mapa vydána i na nosiči dat – CD ROM a později byla umístěna i na Internetu na webové stránce <http://www.prague-city.cz>, kde stejně jako na Magistrátu hlavního města Prahy je cenová mapa bezplatně veřejnosti přístupná.

Následující výřez cenové mapy stavebních pozemků Prahy je z roku 1999 a zobrazuje část území, která byla později v roce 2002 nejvíce poškozena povodněmi.



Jako základní mapový podklad byla použita mapa v měřítku **1:5000**. Jedná se o digitální verzi cenové mapy pořízenou skenováním mapového podkladu. Mapa reprezentuje tzv. **zónový typ mapy**, kde skupinová cena platí pro vymezenou skupinu různých pozemků.

Bílé číslice v černém rámečku znamenají cenu pozemku v **Kč/m²** a černé číslice v bílém rámečku pak znázorňují interní číslo skupiny pozemků (to však není pro ocenění potřeba).

Současná právní úprava cenové mapy v Praze je zakotvena ve vyhlášce **č.27/2005 Sb. hl.m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků** s účinností od 1.2.2006. Mapa je sice oceňovací vyhláškou platnou na území hlavního města Prahy, avšak uvedené ocenění nijak neomezuje, ani neurčuje výši ceny pozemků, kterou si mezi sebou smluvně dohodnou kupující a prodávající.

Záměrem cenové mapy, která je každý rok doplňována a aktualizována, je zpřesnit oceňování stavebních pozemků a poskytnout přehled o trhu s pozemky a jeho současných trendech v regionu.

Cenová mapa, vytvořená podle výše zmíněné vyhlášky, je rozdělena do dvou částí – **textové a grafické**.

Textová část

Textová část vyhlášky ve formátu A4 obsahuje:

- věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a možnosti jeho dalšího rozvoje zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu („*trh nemovitostí v hlavním městě Praze je trhem velmi specifickým, který se v rozhodujících segmentech – bydlení, kancelářské a obchodní plochy - liší svým rozsahem a dynamikou rozvoje od ostatních měst České republiky. Praha nemá ani v jednom segmentu realitního trhu srovnání v žádném jiném městě České republiky*“).
- popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu právního stavu podle katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,
- komentář ke zdrojům cen použitým pro vypracování grafické části a výsledky jejich rozboru, popis postupu zpracování a předpoklad doby účinnosti.

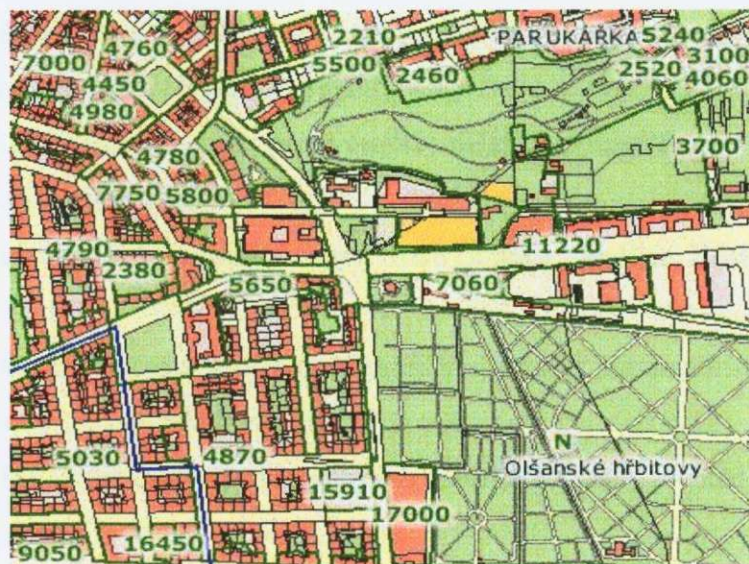
Grafická část

Grafická část ve formátu A4 obsahuje:

- mapové zobrazení stavebních pozemků na území obce v měřítku rovném nebo větším **1:5000**,
- identifikační a informační údaje (název obce, katastrální území místních částí obce, náměstí a ulic, popř. parcelní čísla pozemků),
- ceny jednotlivých stavebních pozemků, popř. ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.

V grafické části , ve vymezených skupinách parcel obdobných pozemků, vyznačené číslo vyjadřuje **cenou v Kč/m²**. Všechny pozemky, které jsou označeny touto cenou, se oceňují podle této cenové mapy. Stavební pozemky, které v cenové mapě nejsou v žádné skupině parcel s vyznačenou cenou, se pak oceňují podle příslušného ustanovení v §27, odst.5 vyhlášky.

Barevné rozlišení umožňuje lepší orientaci a větší přehlednost celé kresby – hranice parcel černě, hranice skupin parcel se stejnou cenou tmavozeleně, hranice katastrálních území modře, ceny pozemků zeleně, budovy červeně, ulice žlutě a názvy ulic černě.



V článku s názvem „Parcely v Praze podraží až o 15 procent“, vydaném dne 12.ledna 2006 v Hospodářských novinách, uvádí autorka Hana Vorlíčková :

„...Cena stavebních parcel v luxusních pražských čtvrtích, na kterých je možné postavit rodinný dům, roste ze všech nemovitostí v Česku nejrychleji. Shodují se na tom zástupci realitních kanceláří i zpracovatelé cenových map.

Právě z nově aktualizované mapy stavebních pozemků Prahy je patrné, že za poslední rok se hodnota parcel v atraktivních pražských čtvrtích zvedla až o patnáct procent. Tento rok by to mělo být přibližně stejně.....

..... V uplynulém roce se nejvíce zvedly pozemky v takových pražských čtvrtích, jako jsou Ořechovka, Hanspaulka, Troja, Břevnov nebo Barrandov. Z mapy dokonce vyplývá, že například na Hanspaulce byl loni prodán pozemek za více než 15 tisíc korun za čtvereční metr. Většina z nich se však prodává nejčastěji za cenu od deseti do 12 tisíc korun za čtvereční metr.....

... Celkově se v letech 2004 až 2005 prodalo v Praze asi 2600 stavebních pozemků vhodných pro bydlení. Tedy nejen těch, na kterých se staví pouze rodinné domy, ale i těch, kde budou stát bytové domy...“.

Ve zmíněných Hospodářských novinách byl také uveden i zajímavý přehled cen pražských stavebních pozemků určených pro rodinné domy (jako zdroj potřebných informací sloužila Cenová mapa stavebních pozemků Praha). Celé území hlavního města Prahy bylo rozděleno do tří následujících kategorií:

1. **vnitřní město** – do této kategorie spadá pražská čtvrť jako je např. Břevnov, Nový svět, Ořechovka, Hřebenka, Hanspaulka apod.
2. **okrajová část kompaktně zastavěného města** – např. Trója, Kobylisy, Smíchov, Barrandov, Vinohrady apod.
3. **území mimo kompaktní město** – např. Staré Dáblice, Radlice, Hostivař, Kbely apod.

U těchto tří kategorií se srovnává průměrná tržní a maximální tržní cena stavebních pozemků, obě ceny se pak uvádí v **Kč/m²**.

Pro větší názornost a patrnost cenových rozdílů jsem celý přehled převedla do jednoduchého grafu.



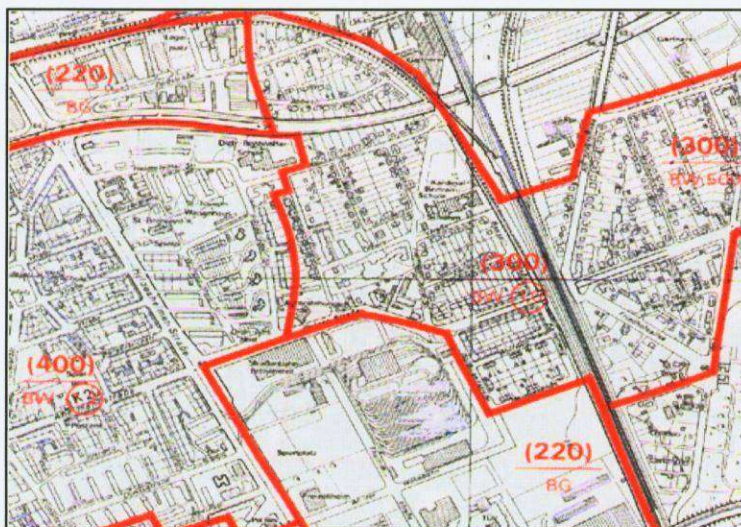
Při krátkém zhodnocení lze konstatovat, že území vnitřního města je stále velmi lukrativní a pro případné kupce jsou tyto pozemky, i přesto, že jejich cena bude v budoucnu stále stoupat, velice atraktivní. Zajímavostí jistě je, že nejvyšší cena za pozemek byla prozatím (dle Hospodářských novin ze dne 12. ledna 2006) nabídnuta ve výši **234 700 Kč/m²**, jednalo se o pozemek na Národní třídě. Pozoruhodná je zároveň i cena **70 310 Kč/m²**, za kterou byl v roce 2004 prodán pozemek, na kterém stojí administrativní budova (Tančící dům) na Rašínově nábřeží.

2.4.2. Cenové mapy stavebních pozemků v Německu

V Německu je tvorba cenové mapy taková, že jsou ustaveny okresní resp. **městské výbory znalců pro hodnoty nemovitostí** (Gutachterausschuss für Grundstückswerte). Výboru obvykle předsedá vedoucí katastrálního úřadu. Těmto výborům jsou notáři povinni zaslat informace o všech realizovaných prodejkách nemovitostí v oblasti (členové výboru jsou vázáni mlčenlivostí o obsahu jednotlivých smluv). Tyto informace jednotlivě jsou velmi důvěrné, zpracovávají se však do cenových map, které lze naopak veřejně koupit. Aktualizace cenových map se provádí každý rok nebo dva roky. Vzhledem k tomu, že ne ve všech smlouvách je uvedena odděleně cena pozemku od ceny staveb, je v těchto případech postup zjištění ceny pozemku následující :

- odhadne se reprodukční cena staveb, snižená o opotřebení (časová cena, věcná hodnota)
- tato se odečte od celkové ceny
- výsledkem je cena pozemku (vychází se z filozofie, že časová cena staveb by měla být všude víceméně stejná, odlišnost je u pozemků)

Pro názornější srovnání jsem zařadila i několik německých cenových map, na kterých je na první pohled patrný rozdílný přístup k této problematice, např. výřez cenové mapy stavebních pozemků **Hannoveru z roku 1988**.



Jedná se o tzv. **mapu směrných cen pozemků**, které jsou vždy uváděny v závorkách. Jak je vidět z tohoto barevným soutiskem vzniklého exempláře, zónace je u tohoto typu mapy poměrně hrubá, což ovšem není příliš vhodné řešení.

2.5. TEGoVA - Evropské sdružení odhadců majetku

Vzrůstající globalizací finančních trhů a také trhů s nemovitostmi se stále zvyšovala potřeba jednotných celoevropských zásad hodnocení. Asociace znalců toto pochopily jako podnět společně pracovat s cílem odpovídajícího sjednocení. Z tohoto důvodu bylo vytvořeno **Evropské sdružení odhadců majetku - TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations), které vzniklo v roce 1997 transformací z mezinárodní organizace **TEGOVOFA The European Group of Valuers of Fixed Assets** - tato společnost byla založena v roce 1977 profesními sdruženími odhadců z Belgie, Velké Británie, Irska, Německa a Francie. K transformaci na TEGoVA pak došlo na základě belgické právní úpravy.

V současné době reprezentuje TEGoVA více než 500 000 znalců s proklamovaným (nadřazeným) cílem co možná největší harmonizace nejednotné praxe hodnocení pozemků v rámci celé Evropské unie.

Cíle TEGoVA jsou stručně formulovány takto :

- formulování panevropských standardů hodnocení pro pojmy a metody, jež se vytvořily jako uznávané metody
- zprostředkování těchto informací o standardech mezinárodním organizacím
- udržování kontaktů ke grémiím Evropské unie
- podpora znaleckého odvětví prostřednictvím zákaznický a na zakázky orientovaných východisek hodnocení
- zprostředkování dobré úrovně vzdělání všem znalcům
- průběžné proškolení znalců na úrovni TEGoVA při zapojení European Standards
- podpora certifikace podle EN 45013.

Společnost TEGoVA své aktivity zaměřuje na vědecké a vzdělávací cíle, ale i na ovlivňování evropské legislativy a vydání **Evropských oceňovacích standardů EVS** (European Property Valuation Standards). Tyto standardy nejsou pro členy TEGoVA závazné, avšak jejich používání se velmi doporučuje, neboť zohledňují četné směrnice Evropské unie (pro oblasti : finančního hospodářství, hlediska životního prostředí, sociální politiku, účetnictví, zdanění a soutěžní právo) a shrnují jiné evropské právní nástroje jakož i nejdůležitější evropské právní instrumenty a postupy. Jestliže tyto standardy znalci nerespektují nemá TEGoVA žádnou možnost toto sankcionovat. Přesto je třeba vycházet

z toho, že respektování standardů bude znalcům poskytovat určitou ochranu v otázkách ručení.

Evropské oceňovací standardy byly hlavně vyvinuty proto, aby minimalizovaly zásadní, hodnotové odchylky vyvolané používáním různých metod a pojmů. Tyto odchylky se mohou v praxi při stanovení hodnoty vyskytnout, pokud ten, kdo hodnotu stanovuje, postupuje podle rozdílných technicko-hodnotících hledisek, což může v přeshraničním obchodování s nemovitostmi vést k chybným interpretacím a následným sporům.

2.6. Evropské oceňovací standardy

Evropské oceňovací standardy (European property valuation standards) byly vyvinuty evropskou asociací odhadců TEGoVA. Jsou nezávazné, mají formu doporučení. Obsahují celkem jedenáct částí (Jokl, 1999):

1, **Úvod** – Úvod standardů se zaměřuje na východiska standardů a na jejich cíle. Východiska standardů dávají důraz na soulad s evropským právem. Za hlavní cíle standardů lze považovat upevňování povědomí role odhadce a vytvoření společných požadavků na zprávy odhadců včetně terminologie a metodiky.

2, **Výchozí dokumenty** – Výchozí dokumenty standardů kladou důraz na soulad se standardy mezinárodního oceňovacího výboru IVSC. Je zdůrazněno, že standardy nejsou statickým dokumentem, ale naopak procházejí neustálým vývojem.

3, **Odhadce** – Každá evropská země má na profesi odhadce jiné požadavky. Obecně se zdůrazňuje, že odhadcem by měla být bezúhonná osoba. Odhadce může spolupracovat s tzv. **konzultantem**, zejména při specifických ocenění (specialista na životní prostředí, důlní inženýr, geolog, právník apod.).

Míra nezávislosti odhadce je rozdělena na tři stupně : odhadce může být interní , externí a nezávislý. Interní odhadce může mít postavení ve veřejné správě nebo být zaměstnancem klienta nebo účastníkem společnosti, kterou oceňuje. Externí odhadce nemá významnou vazbu na klienta (významné finanční účasti apod.).

Nezávislý odhadce je externí odhadce nemající jiný honorář než z ocenění a nemající žádnou vazbu na klienta za posledních 24 měsíců. Zároveň je zdůrazněna spolupráce odhadce s auditorem při oceňování podniků.

Odborníci na tuto tematiku se však domnívají rozdělení odhadců na tři stupně není příliš šťastné. Není např.jasná veřejná platnost zprávy provedené např.interním odhadcem (musí být zpráva interního odhadce respektována veřejnou správou ?), otázka revizních posudků (např. revizní posudek interního odhadce na posudek externího odhadce) atd. Odhadce by měl působit jako skutečně nezávislý odborník garantující veřejný zájem. Samotná označení „odhadce“ a „zpráva odhadce“ by měla příslušet výhradně skutečně nezávislému odhadci.

4, Oceňovací základny - Evropské oceňovací standardy definují oceňování majetku na základě těchto základů :

- **Tržní hodnoty** - definice tržní hodnoty podle směrnic Evropské unie zní následovně : „ *Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních a prodeji.* “

Výše zmíněná část věty „.....cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu....“ je vykládána tak, aby odkazovala na peněžní částku, jestliže pozemky a budovy mají být prodány na otevřeném trhu. Použití slov „soukromý smluvní akt“ evidentně vylučuje prodej v dražbě a to v rozsahu, že by se uskutečnilo za nižší cenu než v prodeji, který následuje vhodný marketing mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím a slouží ke zdůraznění, že je realistickým odhadem ke dni ocenění.

U definice EU se „nestranným kupujícím“ myslí kupující nezaujatý, nezávislý na prodejci, bez osobního vlivu. Termín „ochotný prodávající“ se dá rovněž překládat jako „prodejčtivý prodávající“.

- **Tržní hodnoty stávajícího užívání** – „ *Tržní hodnota stávajícího užívání je odhadovaná částka , za kterou by majetek měl být směněn v den ocenění založeném na pokračování jeho současného užívání, ale za předpokladu, že majetek je volný, mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde každá strana jedná na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.* “

Tato hodnota je v Evropě používána výhradně pro potřeby účetnictví, kdežto např. v USA a Austrálii je rovna tržní hodnotě.

- **Hodnoty alternativního užívání** – Jedná se o tržní hodnotu za předpokladu nepokračování stávajícího užívání resp. za předpokladu alternativního užívání.

- **Negativní hodnoty** – Jedná se o takové majetky, kde dluhy převyšují vlastní hodnotu majetku – např. kontaminované pozemky.

- Zůstatkové reprodukční hodnoty – Stanovení této hodnoty se doporučuje pouze u zvláštních nemovitostí, u kterých není předpoklad jejich výrazné obchodovatelnosti na trhu (např. nemocnice, chemické závody, elektrárny apod.)

U reprodukční zůstatkové ceny je za *ekonomické zastarání* označeno to, co je u nás označováno jako *technické (fyzické) zastarání* a co je u nás označováno jako *ekonomické zastarání* je zde nazýváno *funkčním zastaráním*. Navíc se ještě zavádí tzv. **strategické zastarání**, kterým je myšleno zastarání způsobené nemovitosti a to rozhodnutím podniku v něm sídlícím.

5, Oceňování zvláštních majetků – V této části Evropských oceňovacích standardů je zmíněno oceňování aktiv veřejného sektoru (např. železniční tratě, doky, letiště apod.), strojů, zařízení a vyčerpatelných aktiv (jedná se např. o ložiska surovin, skládky odpadů nebo též hřbitovy. Tento majetek je definován jako majetek, který po dospění k určitému meznímu bodu nemůže být dále ekonomicky využíván.)

6, Zvláštní faktory ovlivňující hodnotu – V této části je kladen důraz na následující faktory, které mohou ovlivnit hodnotu daného majetku :

- vliv životního prostředí (např. radon, chemická kontaminace apod.)
- poškození majetku (např. přírodní pohromy – potopa, zemětřesení, ale i poškození ohněm, nárazem apod.)
- rozestavěné stavby
- vestavěné technologie (např. výtahy, eskalátory apod.)

Zdůraznění velké citlivosti trhu na ekologické zátěže majetku a zároveň předpoklad spolupráce odhadce s odborníkem na životní prostředí je dle mého názoru velmi podstatné.

7, Oceňování pro zvláštní účely - V této části standardů se jedná o ocenění pro tyto účely (potřeby) :

- finanční zprávy
- záruky půjček (hypoték) – Je zde zdůrazněno, že díky odlišné legislativě v každém státě Evropské unie, není možné dohodnout se na jednotné metodice ocenění záruk. Některé bankovní asociace v jednotlivých zemích prosazují tzv. **dlouhotrvající hodnoty záruk** (long-term value) tj. tržní ceny zástavy platné po celou dobu úvěru. Poukazuje se na to, že se vlastně jedná o odhady budoucích cen (forecasts of future value), což je velmi obtížné. Zprávu

odhadce o ocenění se doporučuje předat bance a nikoliv klientovi (klient dostane od banky kopii). V popisu oceňovaného majetku by odhadce neměl vynechat technické a ekonomické aspekty nemovitosti. Za nevhodné pro záruku se považují se považují pozemky s ložisky surovin.

- pojištění, majetkové fondy a penzijní fondy
- potřeby rozvojových firem
- realitní indexy - Realitní indexy vyjadřují míru výnosnosti jednotlivých druhů nemovitosti na daném trhu.
- podniky
- speciálních forem podnikání
- mezinárodního majetku – V Evropských oceňovacích standardech se konstatuje značná rozdílnost požadavků na odhadce a na oceňování v jednotlivých zemích EU. V případě oceňování v jiné lokalitě než je odhadci vlastní se doporučuje přibrání konzultanta. Odhadce by měl poukázat na odlišnosti nakládání s majetkem mezi zemí klienta a zemí umístění daného majetku. Měna výsledku ocenění bude měnou zemí klienta nebo měnou lokalizace majetku. Zvláštní pozornost by pak měla být věnována **přepočítání měny** na jinou měnu (uvést zdroj a datum kurzu).

8, Netržní oceňování – V osmé části Evropských oceňovacích standardů se jedná o tyto typy ocenění :

- a) Investiční hodnota (investment value) reflektuje konkrétní očekávání investorů.
- b) Náhradové ocenění (replacement valuation) se využívá zejména pro potřeby pojištění.
- c) Užitková hodnota (value in use) je především pro potřeby účetnictví.
- d) Vynucená prodejní hodnota (liquidation value) je vyžadována u ocenění záruk.
- e) Oceňování nemovitostí je používáno při ocenění pro zástavy bank. Jedná se zpravidla o komerční nemovitosti, u kterých se nepřihlíží k prvkům generujícím příjem (např. licence a povolení).
- f) Oceňování k budoucímu datu je odhad budoucí hodnoty (forecasts future value). Zpráva by měla obsahovat analýzu tržních trendů respektujících očekávané příjmy a výdaje, kapitalizační míru a datum ocenění. Dále by ve zprávě měla být obsažena analýza budoucích ekonomických trendů reflektujících demografický a socioekonomický vývoj, zaměstnanost, konkurenci a celkovou analýzu ekonomického klimatu v místě i v celostátním měřítku.

- g) Oceňování k minulému datu (retrospective valuation) se v Evropské unii týká např. daní z majetku, oceňování majetkových újem, případně revizních posudků.
- h) Revizní oceňovací posudky (valuation reviews) se poskytují jako podpora jiných posudků nebo pro ověření správnosti jiných posudků.
- i) Jiné základny oceňování zahrnují např. zadlužitelnou hodnotu (estimated realization price) vyvinutá ve Velké Británii.

9, Oceňovací osvědčení - Evropské oceňovací standardy v zásadě rozdělují zprávu odhadce na dva typy : plnohodnotná zpráva odhadce (valuation report) a zkrácená forma zprávy odhadce – dobrozdání odhadce (valuation certificate).

10, Specifická legislativa a praxe v jiných zemích – Standardy stručně uvádějí situaci oceňování ve třech zemích Evropské unie, a sice ve Španělsku, Německu a Spojeném království Velké Británie a Severního Irska.

Německo

Při ocenění je požadováno použití alespoň dvou standardních oceňovacích přístupů. Nejvíce se používá nákladový přístup. Odhadci mohou být uchazeči s univerzitním technickým případně ekonomickým vzděláním. Významným klientem odhadců jsou zde investiční fondy, pojišťovny a banky. U hypotečních bank se používá tzv. **hypoteční hodnota** (mortgage value), což je max. **60 % tržní hodnoty**. Tato hodnota má za normálních podmínek platit delší dobu.

Španělsko

Při ocenění jsou používány všechny tři standardní přístupy – zvláště je navíc jmenována reziduální metoda. Odhadci mohou být uchazeči s univerzitním technickým vzděláním (stavaři nebo architekti, přičemž architektům u nás odpovídá absolvent oboru Pozemních staveb na Stavební fakultě). Významnými klienty odhadců jsou zde investiční fondy, pojišťovny a banky.

Spojené království Velké Británie a Severního Irska

Při ocenění jsou používány všechny tři standardní oceňovací přístupy. Odhadcem pro finanční sektor mohou být pouze uchazeči, jež jsou členy tří uznávaných profesních komor. Významným klientem odhadců jsou hlavně banky, přičemž u hypotečních bank se nyní

používá tzv. **odhadnutá realizační cena** (estimated realization price), což je předpověď platící kratší dobu.

11, Dodatky – V této části Evropských oceňovacích standardů je uvedeno několik zásadních kodexů, např. **evropský kodex pravidel výpočtů** (definování různých pojmů, jako např. zastavěná plocha, podlahová plocha, užitková plocha.), **evropský kodex jednání** (zdůraznění kvalifikovanosti, etické integrity, mlčenlivosti odhadce apod.)

Závěrečná část standardů, s názvem „**Index**“ obsahuje abecedně uspořádané použité pojmy.

Stručně shrnutým účelem Evropských oceňovacích standardů tedy je:

- napomoci znalcům prostřednictvím jasných instrukcí při přípravě srozumitelných znaleckých zpráv
- zvýšit vzájemný soulad zavedením jednotných definic tržní hodnoty a přístupu k oceňování
- zavést standard kvality týkající se ověření dosažené kvalifikace a praxe jako vodítka při výběru znalců
- zajistit pevné základy pro ekonomické analýzy efektivního využití půdy a budov
- všípít znalecké veřejnosti přístup orientovaný na klienty
- zvýšit prestiž postavení znalce
- vytvořit postupy vedoucí k jasnému určení, přesnému a jednoznačnému ověření hodnoty v souladu s národní a nadnárodní legislativou, oceňovacími a účetními standardy
- sjednotit oceňovací postupy používané k tvorbě ukazatelů finanční výkonnosti a zároveň sjednotit požadavky na potřebnou praxi na národní úrovni

Při stručném zhodnocení lze říci, že **Evropské oceňovací standardy**, ačkoliv se jedná oficiálně pouze o doporučení a nikoliv o předepsanou normu, jsou respektovány většinou národních sdružení znalců v zemích Evropské unie. Je to pochopitelné a bezprostředně to souvisí s globalizací světového trhu a jeho oceňováním. Autorům se podařilo překlenout tímto doporučením některé rozpory, které v dané problematice existují.

Zároveň je však také nutnou poukázat na skutečnost, že standardy byly psány odhadci podniků a snad i proto je kladen velký důraz na soulad s účetními standardy a spolupráci s auditorem (což se prakticky moc nedotýká např. odhadce nemovitostí). Standardy vycházejí z britských metodik a tudíž je patrné, že takřka vůbec nereflektují středoevropské zvyklosti.

Závěr

Ve své diplomové práci jsem se zabývala problematikou pozemkového práva a oceňování nemovitostí v České republice. V oblasti pozemkového práva jsem se soustředila na vedení katastru nemovitostí u nás a dále se pokusila o srovnání našeho systému s další vyspělou zemí Evropské unie, a sice s Francií. V českém systému dochází ke vzniku, změně nebo zániku právního vztahu až zápisem daného práva do katastru nemovitostí, a to prostřednictvím vkladového řízení na příslušném katastrálním úřadě. Naprosto odlišný systém však existuje ve Francii, kde ke vzniku práva k dané nemovitosti dochází již samotným souhlasem obou zúčastněných stran, tedy podpisem určité smlouvy u notáře.

V českém systému vedení katastru nemovitostí bohužel občas nastane problematická situace, kdy má katastrální úřad k dispozici více listin, z nichž každá svědčí o vlastnictví jiné osoby k téže nemovitosti evidované v katastru nemovitostí. Celou tuto situaci pak katastrální úřad musí v katastru nemovitostí vyjádřit jako duplicitní zápis vlastnictví, jelikož co by správní orgán nemá právo rozhodnout, kdo je skutečným vlastníkem dané nemovitosti. Jisté řešení celého problému by spočívalo v tom, že by se veškeré právní vztahy k nemovitostem zapisovaly pouze na základě vkladu, protože právě při vkladovém řízení má katastrální úřad povinnost zkoumat dosavadní stav zápisů v katastru nemovitostí a případné spory by proto hned odhalil.

Dne 1.5.2004 se stala Česká republika právoplatným členem Evropské unie. Vznik tohoto členství s sebou přinesl i povinnost zajistit v našem právním řádu realizaci základních svobod Evropské unie, kterými jsou volný pohyb osob, zboží a kapitálu. V oblasti volného nabývání nemovitostí na území naší republiky vyjednala Česká republika přechodné období na dobu pěti let ode dne přistoupení, kdy může ponechat v platnosti pravidla stanovená zákonem č.219/1995 Sb., devizovým zákonem. Dále Česká republika vyjednala přechodné období na dobu sedmi let ode dne přistoupení, kdy může ponechat v platnosti pravidla stanovená nejen devizovým zákonem, ale i zákonem č.229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku a zákonem č.95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby. Obě tato přechodná období byla nutná proto, aby ihned po našem vstupu do Evropské unie nedocházelo k hromadnému skupování českých nemovitostí, zvláště pak pozemků v pohraničí, o které měli zájem hlavně zemědělci ze sousedního Německa a Rakouska. Po takřka dvouletém členství České republiky v Evropské unii však lze konstatovat, že státní příslušníci EU mají spíše tendenci se na našem území trvale usadit a žít.

V druhé části své diplomové práce jsem se věnovala oblasti oceňování nemovitostí v České republice. Současný způsob oceňování nemovitostí je zakotven v zákoně č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a v jeho prováděcí vyhlášce č.540/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Ve jmenovaném zákoně o oceňování majetku (i v jeho prováděcí vyhlášce) jsou přesně stanovené způsoby oceňování, v praxi je pak nejčastěji užíván nákladový, výnosový a porovnávací model oceňování majetku. Velké zjednodušení při stanovování cen však přinesly tzv.cenové mapy. Pro vytvoření kvalitní cenové mapy stavebních pozemků je nutná znalost cen realizovaných převodů vlastnictví pozemků v dané oblasti.Každá mapa má textovou část, kde je stručná analýza místního trhu,popis postupu zpracování a komentář ke zdrojům cen. Dále má i grafickou část, která obsahuje mapu se zobrazením stavebních pozemků nejméně v měřítku 1:5000, dále popisné údaje a konečně ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem využití a stejnou stavební vybaveností.

Pro větší názornost jsem do své diplomové práce zařadila i několik cenových map stavebních pozemků hlavního města Prahy a následně pro srovnání i několik cenových map ze sousedního Německa. Při krátkém zhodnocení lze tvrdit, že jak naše, tak i německé cenové mapy jsou v současné době na vysokém stupni kvality a jejich vypovídací hodnota je velmi podstatná. České cenové mapy stavebních pozemků jsou velice pěkně, přesto vkusně barevně zpracováváné a rozhodně hodně praktická je i možnost získání mapy v různém měřítku! Na rozdíl od našich využili tvůrci německých cenových map možnost vytvoření informačního bloku, který je hned pod samotným výřezem (snímkem) cenové mapy. V tomto bloku se pak uživatel dozví veškeré nutné informace o daném pozemku, což je také velice praktické a přehledné. Dle mého názoru proto není lehké stanovit, který způsob vytváření i prezentace cenových map je lepší.

Cílem mé práce tedy bylo zmapování historického i současného stavu pozemkového práva, tak i právní úpravy oceňování nemovitostí v České republice. Snažila jsem se zdůraznit jejich pozitivní, ale i některé negativní stránky, které si žádají řešení. V souvislosti členství České republiky v Evropské unii lze konstatovat, že se v obou zkoumaných oblastech nezměnilo (vyjma devizového zákona) nic natolik významného, co by vytvořilo zásadní zlom v jejich přirozeném vývoji.

Přehled použité literatury :

- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- zákon č.359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech
- zákon č.265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- prováděcí vyhláška č.190/1996 Sb. Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, v platném znění
- zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon
- Ústava České republiky
- Doc.JUDr.Ing. Milan Pekárek, Csc. a Doc.JUDr.Ivana Průchová, Csc.: Pozemkové právo, Masarykova univerzita v Brně, 2004, ISBN 80-210-3238-3
- Mgr. Ing. Petr Baudyš: Katastr a nemovitosti, H. C. Beck, Praha 2003, ISBN 80-7179-824-X
- Simona Klavrzová, Diplomová práce - Převody nemovitostí na katastrálním úřadě v porovnání s některou zemí EU, 2003
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- vyhláška č.27/2005 Sb. hl.m.Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků
- Prof. Ing. Miloslav V. Jokl, DrSc. a Ing. Miloslav P. Jokl a Ing. Daniel J. Jokl : Teorie oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku – Znalecký ústav, 1999, ISBN 1-1078
- Doc. Ing. Miroslav Ryska, Csc. : Oceňování majetku, Provozně ekonomická fakulta ČZU v Praze, 2000
- Ing. Lubomír Weigel, Csc : Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994), Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno, 2002
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc a kol. : Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno, 2004
- Hospodářské noviny, vydané dne 12.ledna 2006
- Soudní rozhled č.1/2001

Internetové stránky :

- www.cuzk.cz
- www.praha-město.cz
- www.cenovemapy.cz

PRŮLOHY

Seznam příloh:

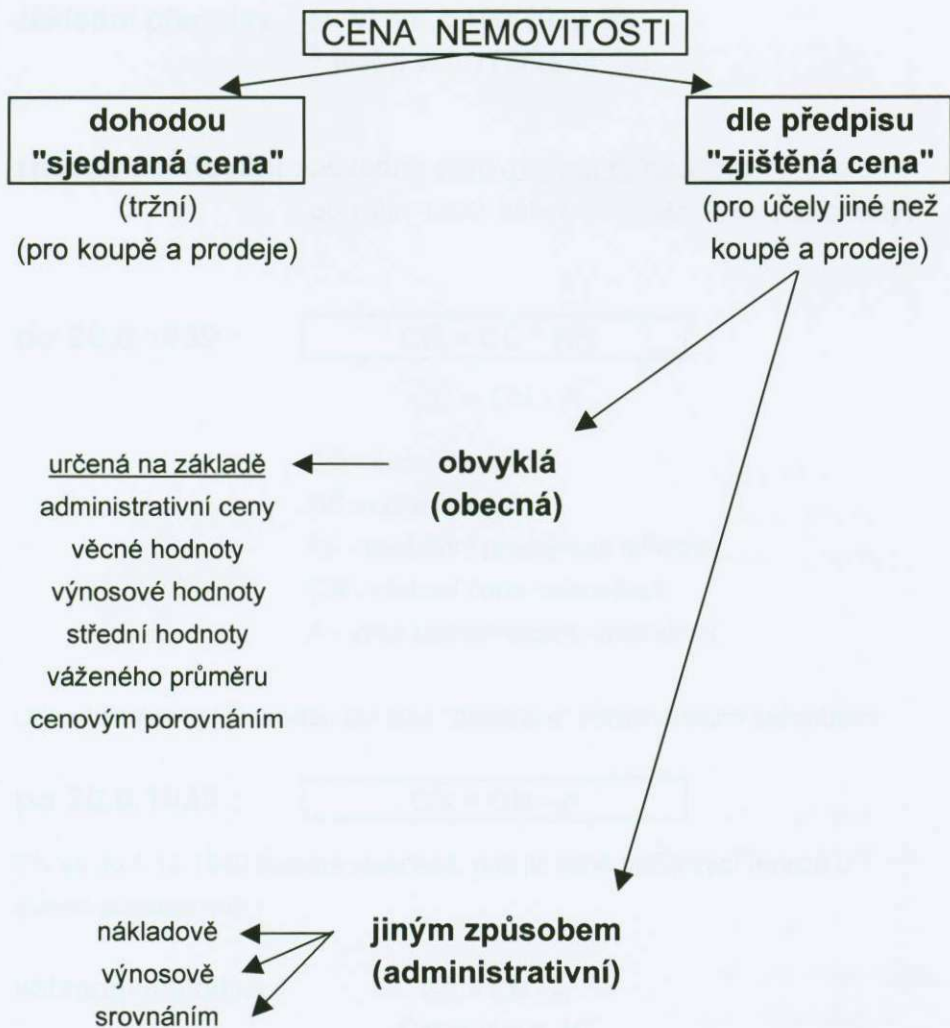
- 1. Úvodní list
- 2. Úvodní strana
- 3. Úvodní strana
- 4. Úvodní strana

PŘÍLOHY

Seznam příloh :

1. Druhy cen při oceňování nemovitostí
2. Obecné schéma oceňování nemovitostí pro I. oceňovací období
3. Obecné schéma oceňování nemovitostí pro II. oceňovací období
4. Obecné schéma oceňování nemovitostí pro III. oceňovací období

1. Druhy cen při oceňování nemovitostí



2. Obecné schéma oceňování nemovitostí pro I. oceňovací období

základní předpisy ↗ VI.nař.č.100/1933 Sb.
↘ Nař.p.vl.č.175/1939 Sb.

způsob oceňování : původně porovnávací metodikou
od roku 1939 náhradní metodikou (stopceny)

do 20.6.1939 :

$$\text{CO} = \text{CČ} * \text{Kp}$$

$$\text{CČ} = \text{CN} - \text{A}$$

CO - cena obecná

CČ - cena časová

Kp - koeficient prodejnosti odhadce

CN - výchozí cena nemovitosti

A - výše znehodnocení, opotřebení

Odhad znalce byl prováděn dle jeho "databáze" porovnávacím způsobem.

po 20.6.1939 :

$$\text{CČ} = \text{CN} - \text{A}$$

CN se do 1.12.1940 rovnala stopceně, pak již ceně pořizovací (pouze u staveb postavených)

náhradní metodika :

$$\text{CČ} = \text{CN} - \text{A}$$

$$\text{CN} = \text{Vm} * \text{JC}$$

Vm - výměra → zastavěná plocha
→ obestavěný prostor

JC - jednotková cena → dle jakosti
→ dle druhu stavby
→ přírážky
→ srážky

po 1.6.1953 :

$$\text{CČ} = (\text{CN} - \text{A})/5$$

3. Obecné schéma oceňování nemovitostí pro II. oceňovací období

základní předpisy → Vyhl. č. 73/1964 Sb.
→ Vyhl. č. 43/1969 Sb.

způsob ocenění : nákladovým způsobem podle ceny časové



4. Obecné schéma oceňování nemovitostí pro III. oceňovací období

základní předpisy Vyhl.č.128/1984 Sb.
Vyhl.č.182/1988 Sb. (v platném znění)
Vyhl.č.393/1991 Sb. (v platném znění)

způsob oceňování : nákladovým způsobem podle ceny časové, ale bodováním

$$\boxed{CC = CN - A}$$

1, u staveb CN - součet ocenění jednotlivých podlaží (CNP)

$$CNP = PIP * PB * CB$$

PIP - plocha podlaží

- délka (plot)
- podlahová plocha → podzemní podlaží
- zastavěná plocha → rodinný domek
obytný dům
rekr.a zahr.chata
rekr.domek a chalupa
garáž
vedlejší stavba

2, u pozemků : $CN = P * JC$ P - plocha

20 Kčs v Praze a v Brně
15 Kčs v krajských městech a v lázních
10 Kčs v okresních městech
8 Kč ve městech
6 Kč ve střediskových obcích
4 Kč v ostatních obcích

3, u porostů : $CP = Vm * JC$

Při převodech byla možnost zvýšení ceny dle vyhlášky až o 20 %.