

# ZÁK.Č.416/2009 SB.

Nechtěné dítě ??

IV. ROČNÍK  
MEZINÁRODNÍ KONFERENCE



STŘEDNÍ MORAVA  
KŘÍŽOVATKA DOPRAVNÍCH  
A EKONOMICKÝCH ZÁJMŮ

LUHAČOVICE 25.9.2014

Motto:

Rozvoj veřejné infrastruktury České republiky je závislý především na rychlé a efektivní majetko-právní, inženýrské a projekční přípravě staveb.

Snahy politiků a lobistů přivést do sektoru dostatečné množství investičních prostředků se mívá účinkem, jako největším retardačním faktorem se jeví nekompatibilita, nekompetentnost a nesrozumitelnost legislativy.

- rychlá majetkoprávní příprava je závislá na efektivním a účelném ocenění,
- oceňování pozemků je poměrně složitou úlohou,
- oceňování pozemků určených pro výstavbu liniových staveb je obecně složitější,
- sníženou efektivitu oceňování způsobuje zejména nekompatibilita obecných a speciálních právních předpisů s předpisy pro oceňování nemovitostí a práv s nimi souvisejících,
- dříve než trh s pozemky zareaguje na legislativní změnu, je prosazena změna další, vzniká zmatek
- předpisy pro změny vlastnických vztahů nejsou jasné ani pro odborníky, natož pro novináře...
- chybí závazné metodické postupy na stanovení obvyklé ceny (hodnoty),
- existují různé metodiky různých subjektů, které se snaží chybějící závazné metodiky suplovat a ty jsou jednotlivě prosazovány jako ty nejsprávnější....

- je nejednotnost pojmů v jednotlivých zákonech (chybí legislativní koordinace),
- nepřehlednost a záměna v pojmech, chybí jasné definice pojmů (např. obvyklá cena, tržní cena, hodnota, obecná cena, zjištěná cena, atd.), dochází k jejich záměnám
- do naší legislativy nejsou implementovány Mezinárodní nebo Evropské oceňovací standardy,
- neexistuje propojení MF ČR a odborné veřejnosti (sběr dat z kupních smluv není k dispozici),
- získávání informací z kupních smluv uložených na katastru nemovitostí je možné pouze díky dobrým vztahům s jednotlivými pracovníky
- díky dvojkolejnosti správních řízení dochází tím i k různým výsledkům ocenění (1- režim ploch a koridorů VPS, 2- režim mimo plochy a koridory VPS),

- zrcadlo nemovitostních obchodů pro liniové stavby DI nastavil v nedávné době stát = vytvořil tak obvyklou cenu (hodnotu) pozemků určených pro umístění staveb DI (Praha až 2700.-Kč/m<sup>2</sup>, vesnice s 500 obyvateli 100.-Kč/m<sup>2</sup>)
- podle doplněného ustanovení §2 odst.1 zák.č.151/1997 Sb. se cena obvyklá má určovat porovnávacím způsobem (na základě již realizovaných obchodů), k takovému způsobu ocenění není ve veřejně dostupných ani v odborných databázích dostatek relevantních informací (mimo údaje ČSÚ, které jsou vydávány s časovým zpožděním a mnohdy zcela nereflektují realitu)

V ČR se neujala myšlenka **cenových map stavebních pozemků**, které měly oficiálně odrážet realitní obchody s pozemky v dané obci (z původních 54 cenových map, od r.1992 - je jich dnes aktivních pouze 13, k 2013 měla ČR 6248 obcí - tedy 6248 potenciálních cenových map) a které tak měly stanovovat obvyklou cenu stavebních pozemků pro danou oblast, lokalitu, místo v obci

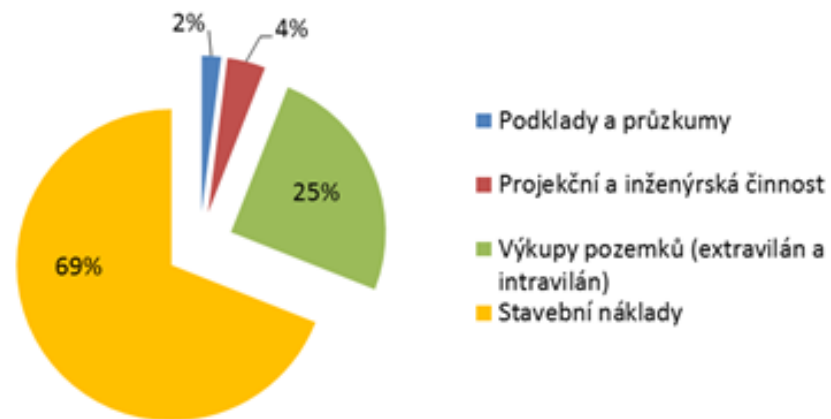
Pro liniové stavby navrhujeme **Liniové cenové mapy** - možná tento problém vyřeší **Zákon o liniových stavbách...**

- Výkupní cena pozemků nutných pro stavbu

Stavba ve volné krajině vzdálená od sídelních útvarů  
(do 30 tis. obyvatel)



Stavba blízka zástavbě velkého sídelního útvaru  
(Hl. město Praha)



Převzato z přednášky Ing. Hrnčíře, HBH projekt, Luhačovice 2011

## Zák.č.416/2009 Sb.

- jistě dobrá myšlenka
- prodělal několik vývojových etap
- stále rozpačitý

**1.ETAPA** - zákon pro stavby DI, pojmové tápání trvalo nejméně 1 ROK (tržní cena obvyklá v daném místě a čase), při ocenění se porovnává obvyklá cena a zjištěná cena, po vydaném územním rozhodnutí se jedná o stavební pozemek pro výstavbu pozemní komunikace, majetkoprávní příprava se zpomalila

**2.ETAPA** - rozšíření zákona i pro stavby VI, EI (elektro, plyn), stejné pojmové tápání (tržní cena obvyklá v daném místě a čase), došlo se k závěru, že se jedná významově o obvyklou cenu (hodnotu), zůstává porovnání obvyklé ceny a zjištěné ceny, po vydaném územním rozhodnutí se jedná o stavební pozemek pro výstavbu pozemní komunikace, zpomalení majetkoprávní přípravy pokračuje, narůstá počet návrhů na vyvlastnění

**3.ETAPA** - rozporuplná novela s razantním cenovým pádem, výrazně nižší výkupní ceny stavebních pozemků pro výstavbu DI (deklarovaných pro ocenění jako „orná půda“) vedly k nízké až nulové ochotě vlastníků prodávat, nepomohl ani 100% bonus, již se neporovnává obvyklá cena a zjištěná cena, i přes vydané územní rozhodnutí se žádá ocenění jako „orné půdy“, rozpor s §2 stavebního zákona (*stavebním pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem*), majetkoprávní příprava se zastavila

**4.ETAPA** - nechejme se překvapit

**4.ETAPA** - ocenění stavebního pozemku pro výstavbu DI i přes vydané územní rozhodnutí se žádá jako ocenění „orné půdy“, rozpor s §2 stavebního zákona (*stavebním pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem*), zákon nabízí až 16-ti násobek ceny stanovené znaleckým posudkem, oceňování dále upravuje Příkaz GŘ ŘSD č.14/2014 s odkazem na Směrnici MD ČR č.V-2/2014 (znalec provede ocenění pozemku pro výstavbu DI jako ocenění „orné půdy“, ale i jako ocenění „stavebního pozemku pro výstavbu DI“, kupní cena „orné půdy“ po úpravě bonusem dle Směrnice MD ČR nesmí být vyšší než 75% ceny stavebního pozemku pro výstavbu DI); pokud podaná žádost na MD ČR o přiznání až 16-ti násobku ceny dle znaleckého posudku není pozitivně schválena, propadá se kupní cena do režimu vyvlastnění...  
....majetkoprávní příprava zatím váhá

Rozpor: vydávání cenových předpisů je dle §4 zák.č.2/1969 Sb. v kompetenci MF ČR, nikoliv MD ČR

#### 4. ETAPA - oceňování upravuje Příkaz GŘ ŘSD č.14/2014 s odkazem na Směrnici MD ČR č.V-2/2014 takto :

b) při objednání znaleckého posudku zajistit jeho zpracování na cenu obvyklou jiného než stavebního pozemku a současně ocenění takového pozemku ve výši ceny obvyklé, jako by byl pozemkem stavebním, a to v souladu se zákonem č. 416/2009 Sb. (bez navýšení). Cenu pozemku, jako pozemku stavebního, stanoví příslušný znalec stejně jako u stavebního pozemku určeného pro výstavbu dálnice, resp. silnice I. třídy. Výsledná cena se z tohoto důvodu nebude lišit od ceny stavebních pozemků určených územním rozhodnutím pro výstavbu dálnice, resp. silnice I. třídy v daném místě a čase.

c) při zpracování kupní smlouvy zajistit, aby kupní cena jiného než stavebního pozemku po uplatnění koeficientu podle Směrnice MD nepřekročila 75% ceny obvyklé stavebního pozemku podle bodu 3 b) tohoto Příkazu,

*Znalec si neví rady .... co značí?... jako by byl pozemkem stavebním, a to v souladu se zákonem č.416/2009 (bez navýšení) ?*

*....co značí?...cena pozemku stavebního jako pozemku stavebního určeného pro výstavbu dálnice, resp. silnice I. třídy ...*

*...nebo např. jak stanovit obvyklou cenu stavebního pozemku podle bodu 3b) tohoto Příkazu,...*

**4.ETAPA** - oceňování upravuje Příkaz GŘ ŘSD č.14/2014 s odkazem na Směrnici MD ČR č.V-2/2014 takto :

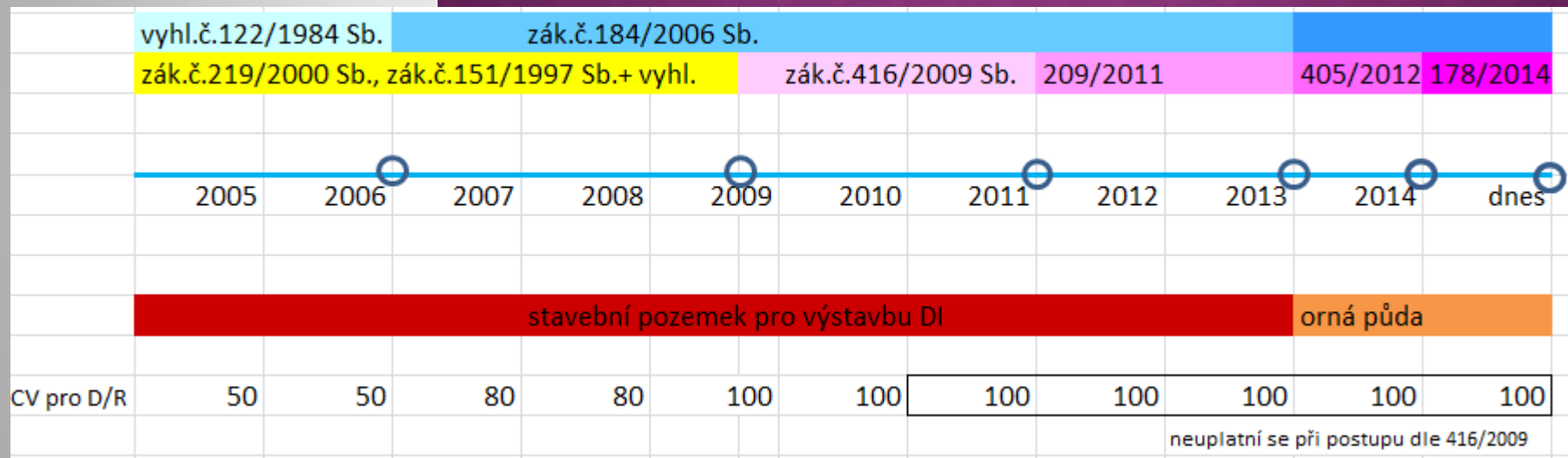
případné obvyklé ceny pro výstavbu DI lze získat z realizovaných kupních cen, tyto nové obvyklé ceny však nesmí překročit 75% dřívějších obvyklých cen ..*atd...další etapa povede k dalšímu ponížení na 75% ? atd.*

Vlastníci však jásají...bude líp...



# MILNÍKY ZÁKONA

- 1.ETAPA - od 27.11.2009 do 30.09.2011
- 2.ETAPA - od 01.10.2011 do 31.01.2013
- 3.ETAPA - od 01.02.2013 do 12.09.2014
- 4.ETAPA - od 13.09.2014



## PŘEHLED CEN POZEMKŮ PRO 2., 3. a 4. etapu (Kč/m<sup>2</sup>)

		STAV. POZEMEK PRO DI		ORNÁ PŮDA		ORNÁ PŮDA		
		obyvatel	do 31.01.2013	po 01.02.2013	po 01.02.2013	po 14.09.2014		
			min.cena	zákl.cena	po úpravě	zákl.cena	po úpravě 1	po úpravě 2
R55	Bohuslávky	337	100	6,17	12,34	6,17	49,36	98,72
	Lipník n.B.	8250	142	11,43	22,86	11,43	91,44	182,88
	Veselíčko u Lipníka	882	100	9,8	19,6	9,8	78,4	156,8
	Radvanice	287	100	12,92	25,84	12,92	103,36	206,72
	Prosenice	863	139	13,26	26,52	13,26	106,08	212,16
	Přerov Vinary	45082	660	14,13	28,26	14,13	113,04	226,08
	Přerov Předmostí	45082	660	13,73	27,46	13,73	109,84	219,68
	Horní Moštěnice	1645	131	12,59	25,18	12,59	100,72	201,44
	Říkovice	489	100	14,09	28,18	14,09	112,72	225,44
	Kvítkovice u Otr.	18456	377	7,97	15,94	7,97	63,76	127,52
	Zlín	75660	753	7,72	15,44	7,72	61,76	123,52
	Pohořelice	846	100	11,21	22,42	11,21	89,68	179,36
	Napajedla	7377	100	8,51	17,02	8,51	68,08	136,16
	Spytihněv	1718	100	11,65	23,3	11,65	93,2	186,4
	Kudlovice	960	100	8,03	16,06	8,03	64,24	128,48
	Babice	1815	100	14,61	29,22	14,61	116,88	233,76
	Huštěnovice	982	100	9,96	19,92	9,96	79,68	159,36
	Staré Město	6838	231	10,91	21,82	10,91	87,28	174,56
	Kostelany	938	100	7,75	15,5	7,75	62	124
	Bzenec	4316	100	7,37	14,74	7,37	58,96	117,92
	Rohatec	3534	100	6,73	13,46	6,73	53,84	107,68

## PŘEHLED CEN POZEMKŮ PRO 2., 3. a 4. etapu (Kč/m<sup>2</sup>)

		STAV. POZEMEK PRO DI	ORNÁ PŮDA	ORNÁ PŮDA	ORNÁ PŮDA			
R49	Pravčice	729	100	15,07	30,14	15,07	120,56	241,12
	Třebětice	278	100	15,67	31,34	15,67	125,36	250,72
	Holešov	11854	108	15,7	31,4	15,7	125,6	251,2
	Fryšták	3712	155	8,37	16,74	8,37	66,96	133,92
	Kostelec	75660	754	5,06	10,12	5,06	40,48	80,96
	Štípa	75660	754	5,74	11,48	5,74	45,92	91,84
	Slušovice	2982	100	3,32	6,64	3,32	26,56	53,12
	Zádveřice	1410	108	3,79	7,58	3,79	30,32	60,64
	Vizovice	4714	100	2,97	5,94	2,97	23,76	47,52
	Bratřejov	769	100	2,69	5,38	2,69	21,52	43,04
	Horní Lideč	1430	100	3,75	7,5	3,75	30	60
R1	Praha-Běchovice	1241664	1553	6,91	13,82	6,91	55,28	110,56
	Praha-Kolovraty	1241664	1553	12,01	24,02	12,01	96,08	192,16
D11	Hr.Králové-Praskačka	1010	141	12,86	25,72	12,86	102,88	205,76
	Hr.Králové-Plačice	93490	1074	10,01	20,02	10,01	80,08	160,16
	Hr.Králové-Plotiště	93490	1074	14,89	29,78	14,89	119,12	238,24

Zákon č.416/2009 Sb. byl a je od nabytí své účinnosti v roce 2009 **kontraproduktivní**.

Majetkoprávní příprava dopravních a energetických staveb se prakticky zastavila již v roce 2010.

Pro rychlejší průběh majetkové přípravy silničních staveb doporučujeme:

- stát bude znovu garantovat minimální cenu za pozemky „jiné než stavební“ v extravilánu obcí,
- při takovém ocenění dojde ke zjednodušení a zrychlení administrativního procesu, kdy nebude třeba uvedenou cenu dále zpracovávat (koef. 2x, 8x, 16x...), nebude zaměstnáván sám ministr MD ČR ve stovkách žádostí o zvýšení náhrady... touto cestou se očekává správní řízení s prodloužením lhůt o cca 1,5 roku
- Za stanovenou náhradu nese plnou odpovědnost znalec, který má být odborníkem pro danou problematiku.... za násobky kdo ?

## Návrh vychází z převažujícího počtu KS již realizovaných...

<b>NÁVRH</b>		
<b>CENY POZEMKŮ PRO VÝSTAVBU SILNIČNÍCH STAVEB (D+R), EXTRAVILÁN</b>		
	<i>k.ú.vlastní (Kč/m2)</i>	<i>k.ú.sousedící (Kč/m2)</i>
<i>k.ú. Prahy a k.ú. sídel sousedících</i>	1000	800
<i>k.ú. Brna a Ostravy a k.ú. sídel sousedících</i>	600	480
<i>k.ú. České Budějovice, Františkovy Lázně, Hradec Králové, Jihlava, Karlovy Vary, Liberec, Mariánské Lázně, Olomouc, Opava, Pardubice, Plzeň, Ústí nad Labem, Zlín a k.ú. sídel sousedních</i>	500	400
<i>k.ú. Český Krumlov, Děčín, Frýdek-Místek, Havířov, Chomutov, Jáchymov, Karviná, Kladno, Luhačovice, Mladá Boleslav, Most, Poděbrady, Přerov, Teplice a k.ú. sídel sousedních</i>	400	320
<i>v k.ú. ostatních měst výše nevyjmenovaných, která byla do 31.12.2002 sídly okresních úřadů a k.ú. sídel sousedících</i>	350	300
<i>k.ú. ostatních sídel nad 25 tis obyvatel s k.ú. sídel sousedících</i>	300	250
<i>k.ú. ostatních obcí do 25 tis obyvatel včetně</i>	250	
<i>k.ú. ostatních obcí do 15 tis obyvatel včetně</i>	200	
<i>k.ú. ostatních obcí do 5 tis obyvatel včetně</i>	150	
<i>k.ú. ostatních obcí do 1 tis obyvatel včetně</i>	150	

Z přednášek z předmětu Teorie oceňování nemovitostí,  
Realitní inženýrství, ÚSI, VUT Brno (Bradáč, A.)



Tento přirozený jev nemovitostního trhu postihuje i  
silniční stavitelství...

Ing. Petr Ort, Ph.D., Vedoucí Katedry podnikání a oceňování, Bankovní institut vysoká škola, a.s. již v 10/2012 uváděl:

*Ve znalecké a v důsledku i v tržní praxi se v průběhu posledních let ustálila cena 40 – 60 Kč/m<sup>2</sup> jako cena obvyklá za pozemek dosud využívaný jako zemědělská půda. Za tuto cenu, kterou lze pokládat za cenu tržní, jsou obvykle vyvlastňovaní ochotni své pozemky prodat a stát, jako vyvlastňovatel, tyto ceny obvykle akceptuje.....pak 8-mi násobek činí 320 – 480.-Kč/m<sup>2</sup> a vlastníci by mohli zase jásaáááat, ale ono to tak asi nebude...*

### *Příklad*

*Představme si dva shodné pozemky dosud využívané jako zemědělská půda v blízkosti budoucího sjezdu z dálnice. Jeden pozemek bude vyvlastněn ve veřejném zájmu a bude pokryt silničním tělesem sjezdu z dálnice. Druhý pozemek zůstane nezastavěný a lze předpokládat, že, stejně jako prakticky ve všech podobných případech bude po změně územního plánu zastavěn komerčními stavbami. Asi nejspravedlivější by bylo, kdyby majitel vyvlastňovaného pozemku dostal jako náhradu pozemek, který nebude dotčen výstavbou a u kterého dojde k rozvoji hodnoty. Pokud toto řešení není možné, mělo by ocenění vyvlastňovaného pozemku nějak reflektovat předpokládaný vývoj hodnoty v čase.*

Co je to cena „orné půdy“ nebo-li cena „pozemku jiného než stavebního“ ??

Naše tabulka uvádí různé příklady z různých posudků různých znalců, kde je oceněna orná půda pro výstavbu DI; která je ta správná obvyklá cena ? paradoxy, které mohou nastat ?

STÁVAJÍCÍ STAV Cena pozemku „jiného než stavebního“ (Kč/m <sup>2</sup> ), orná půda	NOVĚ až 8-mi násobek	NOVĚ až 16-ti násobek
1,75	14,00	28,00
6,23	49,84	99,68
14,65	117,20	234,40
45,51	364,08	728,16
56,89	455,12	910,24
100,00	800,00	1 600,00
170,00	1 360,00	2 720,00
200,00	1 600,00	3 200,00
300,00	2 400,00	4 800,00
380,00	3 040,00	6 080,00
770,00	6 160,00	12 320,00
2 500,00	20 000,00	40 000,00
3 500,00	28 000,00	56 000,00

# Co je to cena „orné půdy“ nebo-li cena „pozemku jiného než stavebního“ ??

09/2014

## Prodej zemědělské půdy, 9621m<sup>2</sup>



**Cena:** **1 058 000 Kč** [Spočítat hypotéku](#) Hlídat cenu  
celkem

ID inzerátu:	5456395
Typ nabídky:	prodej
Stav nabídky:	Aktivní
Číslo zakázky:	373880
Stát:	Česká republika
Kraj:	Jihočeský
Lokalita:	Soběslav-Soběslav I, (okres Tábor)
Kategorie:	Pozemky, zahrady a historické stavby
Podkategorie:	Zemědělská půda
Vlastnictví:	osobní
Plocha:	9621 m <sup>2</sup>
Typ budovy:	jiný

**110.- Kč/m<sup>2</sup>**

### Popis:

Nabízíme k prodeji pozemek o celkové ploše 9621 m<sup>2</sup> v obci Soběslav, okres Tábor, sousedící z dálnicí D3. Pozemek je evidovaný jako orná půda. K pozemku vede zpevněná cesta.

**Obvyklá cena dle metodik, např. = min. 110 \* 0,85 = 93,50 Kč/m<sup>2</sup>**

# Co je to cena „orné půdy“ nebo-li cena „pozemku jiného než stavebního“ ??

## Prodej zemědělské půdy, 4498m<sup>2</sup>



**Cena:** **765 000 Kč**  
celkem

[Spočítat hypotéku](#)

[Hledat cenu](#)

ID inzerátu:	5456394
Typ nabídky:	prodej
Stav nabídky:	Aktivní
Číslo zakázky:	373881
Stát:	Česká republika
Kraj:	Jihočeský
Lokalita:	Soběslav-Soběslav I, (okres Tábor)
Kategorie:	Pozemky, zahrady a historické stavby
Podkategorie:	Zemědělská půda
Plocha:	4498 m <sup>2</sup>
Typ budovy:	jiný
Voda:	ano
Elektřina:	ano
Plyn:	ano

**170.- Kč/m<sup>2</sup>**



### Popis:


Nabízíme k prodeji pozemek o celkové ploše 4498 m<sup>2</sup> v obci Soběslav, okres Tábor, nedaleko silnice E55. Na pozemku elektřina a plyn. Pozemek je evidovaný jako orná půda. Možnost v budoucnosti převod orné půdy na stavební parcelu.

**Obvyklá cena dle metodik, např. = min. 170 \* 0,85 = 144,50 Kč/m<sup>2</sup>**

## Co je to cena „orné půdy“ nebo-li cena „pozemku jiného než stavebního“ ??

Prodej zemědělské půdy, 15422m<sup>2</sup>



**Cena:** 200 Kč celkem [Spočítat hypotéku](#)  [Hlídat cenu](#)



ID inzerátu:	5625352	
Typ nabídky:	prodej	<b>200.- Kč/m<sup>2</sup></b>
Stav nabídky:	Aktivní	
Číslo zakázky:	12662	
Stát:	Česká republika	
Kraj:	Jihočeský	
Lokalita:	Kaplice, (okres Český Krumlov)	
Kategorie:	Pozemky, zahrady a historické stavby	
Podkategorie:	Zemědělská půda	
Plocha pozemku:	15422 m <sup>2</sup>	

**Popis:**  
Nabízíme k prodeji pozemky ve Stradově u města Kaplice, okres Český Krumlov o celkové výměře 15 422m<sup>2</sup>. Sítě jsou na hranici pozemku a pozemky jsou v současné době využívány jako zemědělská půda. Veškerá občanská vybavenost je v Kaplici vzdálené 2km.

Obvyklá cena dle metodik, např. = min.  $200 * 0,85 = 170,00$  Kč/m<sup>2</sup>

# Co je to cena „orné půdy“ nebo-li cena „pozemku jiného než stavebního“ ??

## Prodej zemědělské půdy, 32328m<sup>2</sup>



[+ Další fotky](#)

**Cena:** **489 000 Kč** [Spočítat hypotéku](#) [Hlídat cenu](#)  
celkem

ID inzerátu:	5626880
Typ nabídky:	prodej
Stav nabídky:	Aktivní
Číslo zakázky:	PK-3074
Stát:	Česká republika
Kraj:	Jihočeský
Lokalita:	Střížov, (okres České Budějovice)
Kategorie:	Pozemky, zahrady a historické stavby
Podkategorie:	Zemědělská půda
Vlastnictví:	osobní
Plocha:	32328 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	32328 m <sup>2</sup>
Druh kontraktu:	výhradní
Dostupnost pozemku:	ano

**15.- Kč/m<sup>2</sup>**

**Popis:**  
Nabízíme ke koupi soubor zemědělských pozemků u obce Střížov, vzdálené 10 km od Českých Budějovic. Pozemky jsou rozděleny celkem do pěti vždy ucelených částí, kdy celková výměra všech pozemků činí 32328 m<sup>2</sup>. Druhem jsou pozemky vedeny jako orná půda - výměra 2,9568 ha, ostatní plocha - výměra 1757 m<sup>2</sup>, lesní porosty - 1003 m<sup>2</sup>. K orné půdě je uzavřena nájemní smlouva s roční výpovědní lhůtou. Podrobné informace poskytné makléř zakázky. Doporučujeme.

Obvyklá cena dle metodik, např. = min. 15\* 0,85 = 12,75 Kč/m<sup>2</sup>

Přehled vydaných Územních rozhodnutí - Morava, za posl.4 roky

Stavba	Vydání	NPM	Platnost	Stav
R55 Otrokovice obchvat JV	06/2006.	08/2006.	08/2008.	SP
R55 Napajedla - Babice, 1.etapa	12/2010.	01/2011.	01/2016.	
R55 Napajedla - Babice, 2.etapa	0.	0.	0.	
R55 Napajedla - Babice, 3.etapa	0.	0.	0.	žádost
R55 Babice - Staré Město	09/2010.	10/2010.	10.2015.	
R55 Staré Město - Moravský Písek	12/2012.	01/2013.	01.2018.	
R55 Moravský Písek - Bzenec	03-05/2012.	04-06/2014.	04/2019.	
I/46 Šternberk obchvat	2011.			
R46 MÚK Žešov	2011.			
R46 MÚK Olšany u PV	2011.			
I/55 MÚK s ČD Přerov - Předmostí	dříve			
I/44 Červenohorské sedlo - jih	dříve			
R56 Frýdek-Místek, připojení na R48	09/2006.	10/2006.	platné	
I/48 Frýdek-Místek obchvat	08/2007.	11/2010.	platné	
I/68 Třanovice - Nebory	10/2011.	04/2012.	platné	
I/11 Nebory - Oldřichovice	08/2009.	09/2009.	platné	
I/11 Oldřichovice - Bystřice n.O.	08/2009.	12/2009.	platné	
I/58 Příbor - Skotnice	04/2008.	05/2008.	platné	
I/58 Mošnov obchvat	02/2011.	10/2011.	10/2015.	
I/67 Karviná obchvat	09/2005.	10/2005.	platné	
R48 MÚK Běloutín - Rybí	02/2009.	11/2010.	platné	
R48 Rybí - MÚK Rychaltice	07/2008.	8.08	platné	
I/45 Bruntál - východní obchvat, I.etapa	10/2008.	12/2008.	12/2017.	
I/11 Opava, Severní obchvat - západní část	0.			
D1 4 doplňující ÚR pro dílčí SO	posl.4 roky			
D1 ÚR hl.trasy+většina SO, st.0136,0137	dříve			
I/43 Bořitov, odboč.pruh	2010.			
I/43 Kuřim - Podlesí, křižovatka	2010.			
I/53 Znojmo - Lechovice	2010.			
I/40 Valtice, křižovatka	2011.			
I/xx. další 2 ÚR	posl.4 roky			
z 32 x ÚR evidovaných				
od 11/2009. 15 x ÚR pro silnice I.tř. + R				

Dopady zák.č.416/2009 Sb. na počet vydaných územních rozhodnutí pro silniční stavby na Moravě za poslední 4 roky -

smutný soumrak silničního stavitelství ?



# ZÁK.Č.416/2009 SB.

Nechtěné dítě !!

...co s ním ?

# ZKUŠENOSTI ODJINUD

NAPŘ.

SPOLKOVÁ REPUBLIKA NĚMECKO  
SVOBODNÝ STÁT BAVORSKO

Na základě příslušných ustanovení stavebního zákona zřídilo každé samostatné město, stejně tak i okresní města v Bavorsku již v roce 1960 Znalecké výbory.

Do těchto neutrálních odborných komisí jsou dobrovolně zapojeni experti z nejrozličnějších oblastí nemovitostních a stavebních oborů.

Pro zmínku jsme si vybrali 60.000 okresní město Landshut, které leží v blízkosti našich hranic (120km), ale již dosti daleko ve vnitrozemí, aby ceny pozemků nebyly ovlivněny desetiletími omezených investic do bývalého pohraničí se sovětským sektorem.

Znalecký výbor v Landshutu zřídil pro svoji činnost obchodní místo (kancelář), které je spolu s dalšími odbory podřazeno III.Referátu Magistrátu města (Odbor pro veřejný pořádek a životní prostředí, Pohřební odbor, Odbor evidence půdy, Odbor evidence obyvatel , Odbor hygieny masa, Integrovaný záchranný systém, Znalecký výbor, Právní odbor, Přistěhovalecký odbor, Školský a mládežnický odbor, Sociální odbor, Odbor dopravy).

# Gutachterausschus der kreisfreien Stadt Landshut, Immobilienmarktbericht 2012

Hlavním cílem činnosti Znaleckých výborů je vytvoření transparentnosti na trhu s nemovitostmi, a to jak pro širokou veřejnost, tak i a pro osoby činné na nemovitostním trhu, ať už na částečný nebo plný úvazek. Takto jsou na základě sběru dat z Kupních smluv generovány směrné hodnoty pozemků a vytvářeny Zprávy o trhu s nemovitostmi, ve kterých jsou zveřejňována příslušná stanovení obvyklé hodnoty. Transparentnost trhu je kromě toho zajištěna prostřednictvím vyhotovení fundovaných posudků na stanovení obvyklé hodnoty.

## **Immobilienmarktbericht - Zpráva o nemovitostním trhu**

Znalecký výbor zveřejňuje Zprávu o nemovitostním trhu ve dvouletém cyklu. V této zprávě jsou analyzovány a představovány vývojové trendy na landshutském nemovitostním trhu. Zpráva obsahuje rozsáhlý datový materiál o prodejších pozemků a vývoj jejich cen v posledních letech (zastavěné a nezastavěné pozemky různé kvality a úrovně rozvoje stavební připravenosti); pojednává také o trhu s byty v osobním vlastnictví. Navíc jsou dokumentovány nemovitostní úrokové sazby a faktory věcné hodnoty (nákladové faktory).

# Gutachterausschus der kreisfreien Stadt Landshut, Immobilienmarktbericht 2012

Zkusme hledat vzory v sousedním Německu a jako cenový etalon vezměme ceny orné půdy....

## Nezastavěné pozemky

Pozemky indiv.byť.výstavby (samost.RD nebo řadové) - vnější zóna	203 Eur/m <sup>2</sup>
Pozemky indiv.byť.výstavby (samost.RD nebo řadové) - vnitřní zóna	305 Eur/m <sup>2</sup>
Pozemky vícepodlažní bytové výstavby - centrum/mimo centrum	430/260 Eur/m <sup>2</sup>
Komerční pozemky	100 -150 Eur/m <sup>2</sup>
Zastavitelné území - bydlení	60 - 100 Eur/m <sup>2</sup>
Zastavitelné území - komerce	30 - 45 Eur/m <sup>2</sup>
Zemědělské plochy - obecné zemědělské pozemky	3,50 - 7,00 Eur/m <sup>2</sup>
Zemědělské plochy - zemědělské pozemky v blízkosti města	8,50 - 13,00 Eur/m <sup>2</sup>
Lesní pozemky, vč. 60-ti letého porostu	1,30 - 2,25 Eur/m <sup>2</sup>
Pozemky pro veřejné účely (veřejně prospěšné stavby)	45 Eur/m <sup>2</sup>
Pozemky pro směny a náhradní pozemky	13 Eur/m <sup>2</sup>

Zadání si zaslouží širšího průzkumu, berme to jako námět....

Na základě §§192-199 stavebního zákona provádí tato kancelář centrální sběr dat z Kupních smluv.

Dříve byla evidence prováděna formou kartotéky, od roku 1995 je sběr dat z Kupních smluv prováděn a vyhodnocován automaticky pomocí softwaru, který byl vyvinut Dolnosaským zeměměřičstvem.

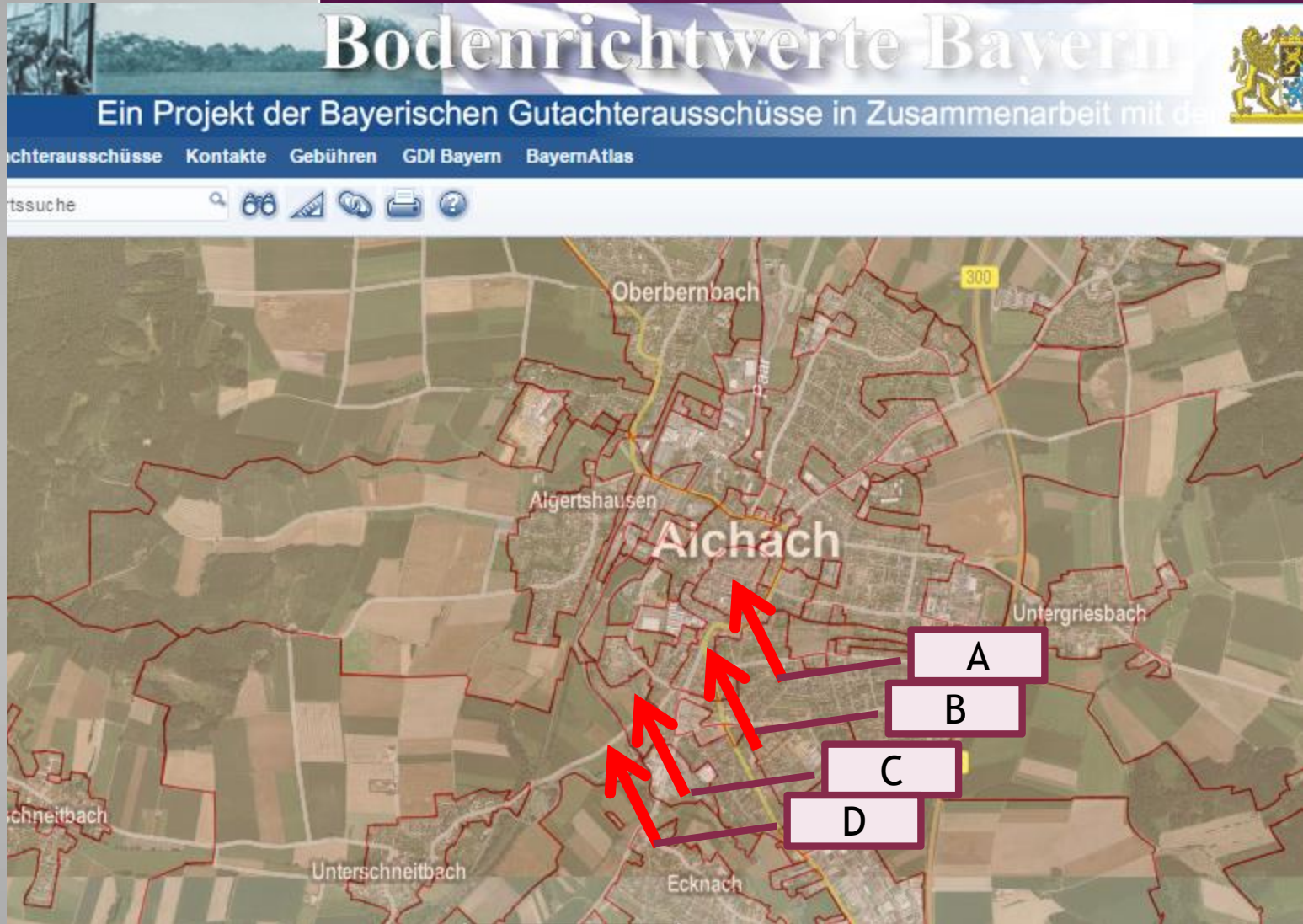
Toto se provádí na základě příslušného ustanovení stavebního zákona...*každé ujednání, díky kterému je kdokoliv zavázán převést vlastnictví pozemku oproti odměně nebo směně, nebo založit dědičné právo stavby, se musí zaslat v ověřené kopii na Znalecký výbor...*a Znalecký výbor tak získá kompletní původní číselný a datový materiál o pozemkových transakcích.

Tento datový soubor je kanceláří Znaleckého výboru věcně a anonymně vyhodnocen a předán představitelům Znaleckého výboru.

Znalecký výbor města Landshut vytváří ve dvouletém cyklu Mapu směrných cen pozemků města Landshut v souladu s § 196 stavebního zákona. Směrné hodnoty pozemků jsou průměrnými hodnotami za metr čtvereční v určitém místě (přístup je zdarma). Neodpovídají nutně přesné hodnotě určitého pozemku v té které zóně směrné hodnoty pozemku.

Následují ukázky z cenových map.

# Směrné hodnoty pozemků Bavorsko



# Směrné hodnoty pozemků Bavorsko

## Informationen zum Bodenrichtwert an ausgewählter Stelle:

Hinweis: Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen. Rechtsverbindliche Auskünfte sind i.d.R. kostenpflichtig und nur beim jeweils zuständigen Gutachterausschuss erhältlich (z. B. über Bestellung).

Information	Inhalt	
Bodenrichtwertnummer (in Klammer alte Nummer)	154 (01-010)	A pozice, centrum
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> )	500.0	500.- €/m <sup>2</sup>
Bestellung	<a href="#">Link zur Bestellung</a>	
Stichtag	31. Dezember 2012	
Entwicklungszustand	Baureifes Land	připrav. stav.pozemky
Nutzungsart	<i>Bauflächen</i> Nutzungsart: Wohnbaufläche Ergänzung zur Art der Nutzung: keine Angabe <hr/> <i>Flächen der Land- und Forstwirtschaft</i> Nutzungsart: keine Angabe Ergänzung zur Art der Nutzung: keine Angabe <hr/> <i>sonstige Flächen</i> Nutzungsart: keine Angabe Ergänzung zur Art der Nutzung: keine Angabe	funkce: bydlení
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei	
Geschosszahl (GEZ)	keine Angabe	
Geschosszahlflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	

# Směrné hodnoty pozemků Bavorsko

## Informationen zum Bodenrichtwert an ausgewählter Stelle:

Hinweis: Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen. Rechtsverbindliche Auskünfte sind i.d.R. kostenpflichtig und nur beim jeweils zuständigen Gutachterausschuss erhältlich (z. B. über Bestellung).

Information	Inhalt
Bodenrichtwertnummer (in Klammer alte Nummer)	147 (01-020)
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> )	320.0
Bestellung	<a href="#">Link zur Bestellung</a>
Stichtag	31. Dezember 2012
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Nutzungsart	<i>Bauflächen</i> Nutzungsart: Wohnbaufläche Ergänzung zur Art der Nutzung: keine Angabe <i>Flächen der Land- und Forstwirtschaft</i> Nutzungsart: keine Angabe Ergänzung zur Art der Nutzung: keine Angabe <i>sonstige Flächen</i> Nutzungsart: keine Angabe Ergänzung zur Art der Nutzung: keine Angabe
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Geschosszahl (GEZ)	keine Angabe
Geschosszahlflächenzahl (GFZ)	keine Angabe

B pozice, okraj  
centra

320.- €/m<sup>2</sup>

příprav. stav.pozemky

# Směrné hodnoty pozemků Bavorsko

## Informationen zum Bodenrichtwert an ausgewählter Stelle:

Hinweis: Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen. Rechtsverbindliche Auskünfte sind i. d. R. kostenpflichtig und nur beim jeweils zuständigen Gutachterausschuss erhältlich (z. B. über Bestellung).

Information	Inhalt	
Bodenrichtwertnummer (in Klammer alte Nummer)	135 (01-510)	C pozice, těsný extravilán
Bodenrichtwert (in €/m <sup>2</sup> )	4.5	4,50 E/m <sup>2</sup>
Bestellung	<a href="#">Link zur Bestellung</a>	
Stichtag	31. Dezember 2012	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft	zeměděl. + lesní pozemky
Nutzungsart	<i>Bauflächen</i> Nutzungsart: keine Angabe Ergänzung zur Art der Nutzung: keine Angabe	
	<i>Flächen der Land- und Forstwirtschaft</i> Nutzungsart: Acker Ergänzung zur Art der Nutzung: keine Angabe	pole
	<i>sonstige Flächen</i> Nutzungsart: keine Angabe Ergänzung zur Art der Nutzung: keine Angabe	
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	keine Angabe	
Geschosszahl (GEZ)	keine Angabe	
Geschosszahlflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	

# Směrné hodnoty pozemků Bavorsko

## Informationen zum Bodenrichtwert an ausgewählter Stelle:

Hinweis: Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen. Rechtsverbindliche Auskünfte sind i.d.R. kostenpflichtig und nur beim jeweils zuständigen Gutachterausschuss erhältlich (z. B. über Bestellung).

Information	Inhalt	
Bodenrichtwertnummer (in Klammer alte Nummer)	118 (14-510)	D pozice, vzdálenější extravilán
<b>Bodenrichtwert (in €/m<sup>2</sup>)</b>	<b>4.0</b>	4,00 E/m <sup>2</sup>
Bestellung	<a href="#">Link zur Bestellung</a>	
Stichtag	31. Dezember 2012	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- oder Forstwirtschaft	zeměděl.+lesní pozemky
Nutzungsart	<i>Bauflächen</i> Nutzungsart: keine Angabe Ergänzung zur Art der Nutzung: keine Angabe	
	<i>Flächen der Land- und Forstwirtschaft</i> Nutzungsart: Acker Ergänzung zur Art der Nutzung: keine Angabe	pole
	<i>sonstige Flächen</i> Nutzungsart: keine Angabe Ergänzung zur Art der Nutzung: keine Angabe	
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	keine Angabe	
Geschosszahl (GEZ)	keine Angabe	
Geschosszahlflächenzahl (GFZ)	keine Angabe	

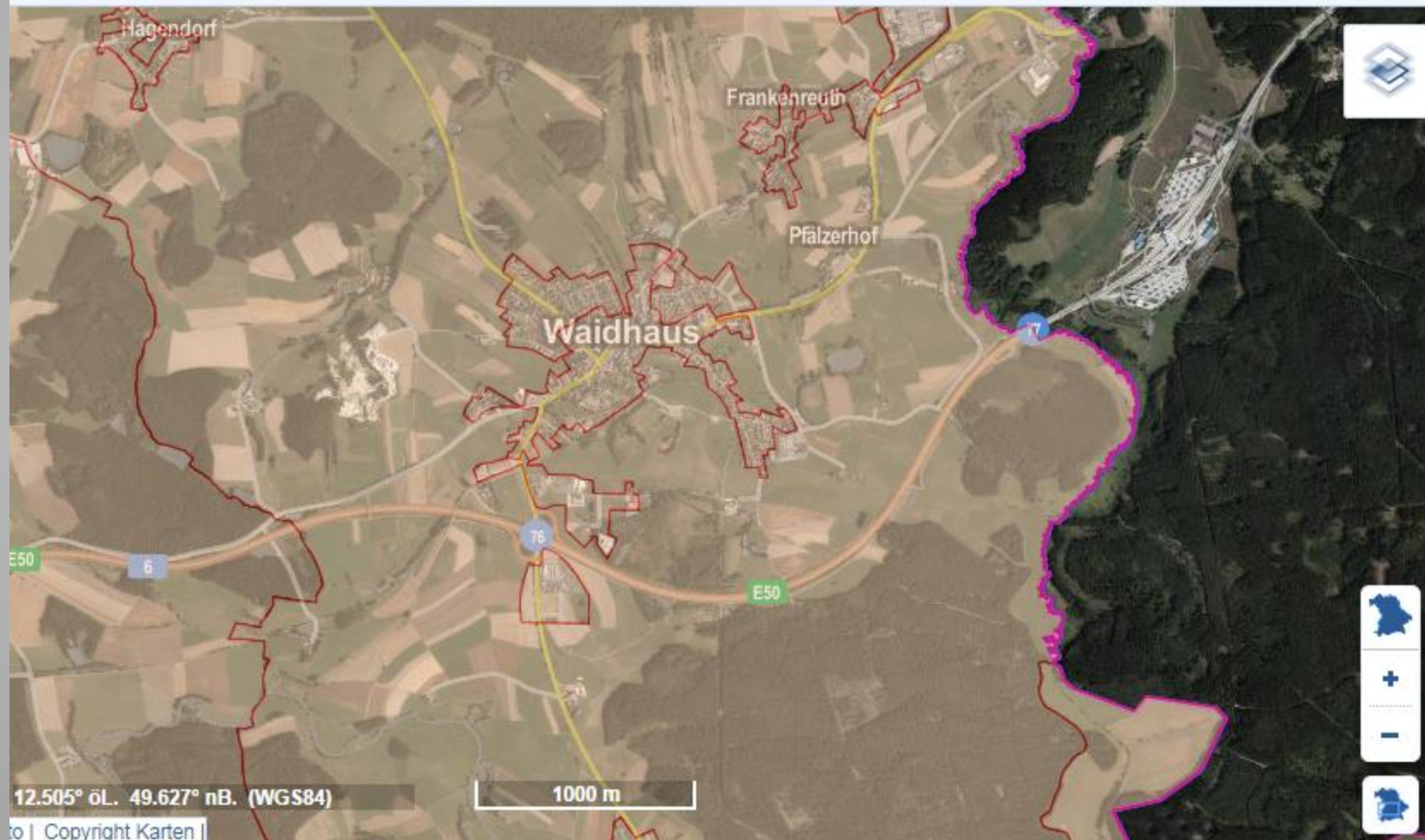
# Bodenrichtwerte Bayern



Ein Projekt der Bayerischen Gutachterausschüsse in Zusammenarbeit mit dem

Gutachterausschüsse Kontakte Gebühren GDI Bayern BayernAtlas

tsuche

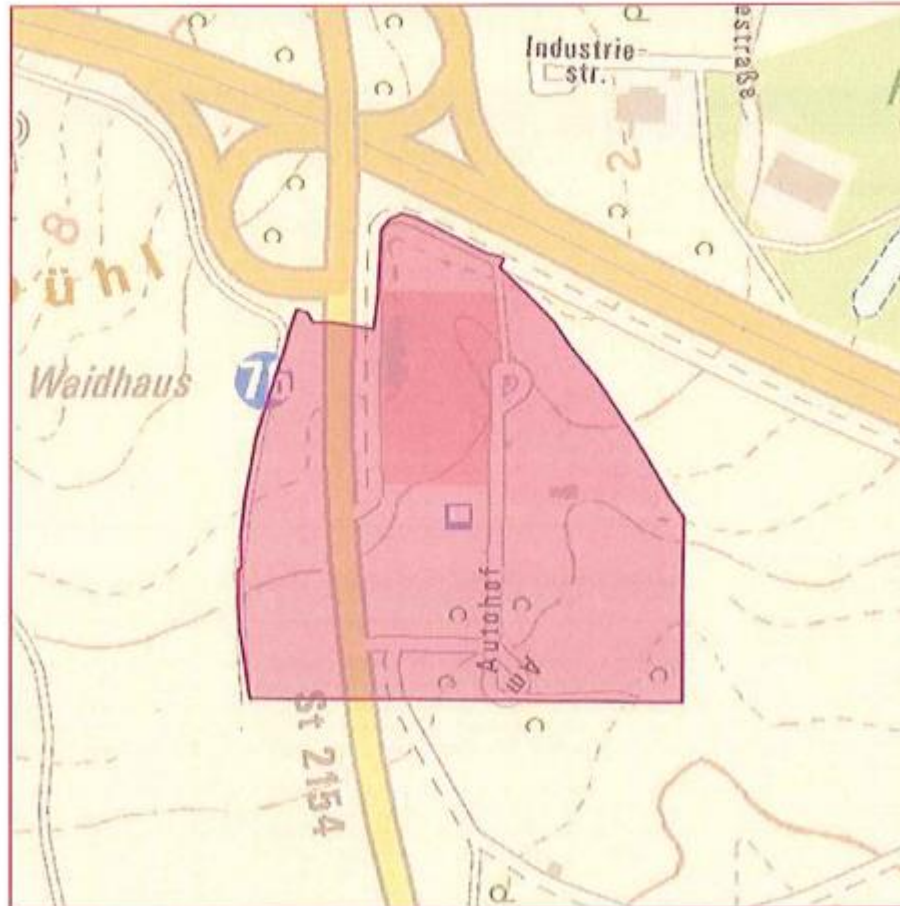


# Autohof Waidhaus



# Autohof Waidhaus

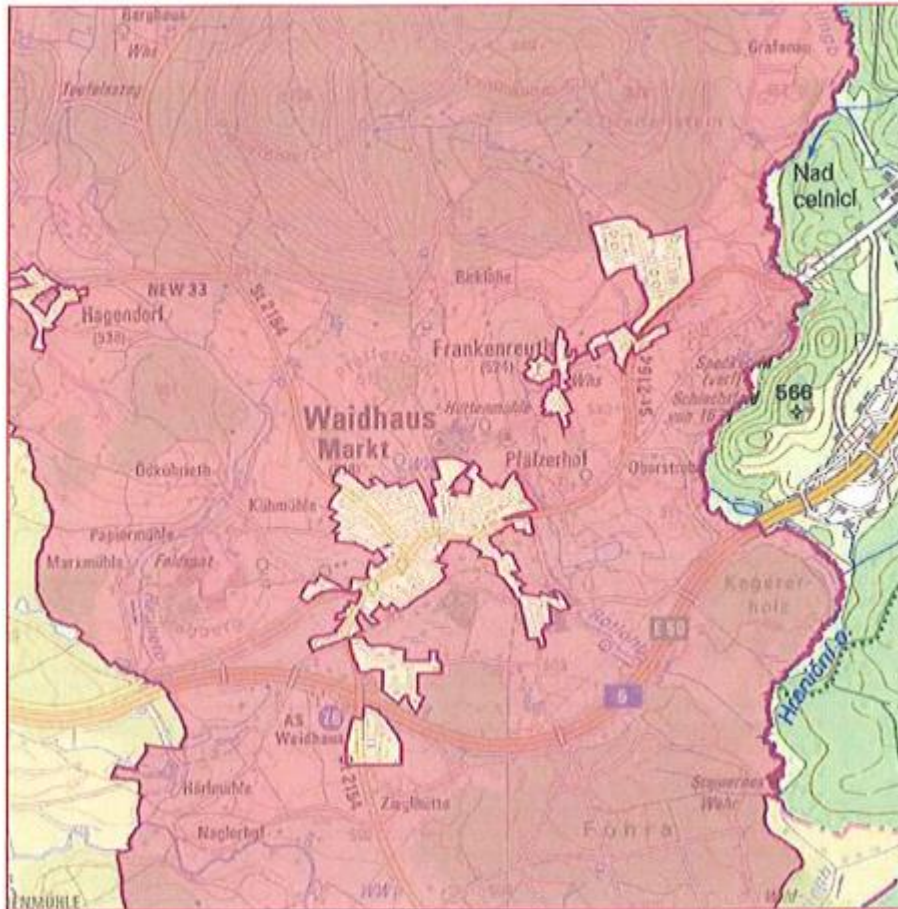
Flurstück: 311/2  
Gemarkung: Waidhaus



Stavebně připravený  
pozemek 27 Eur/m<sup>2</sup>,  
bez rozlišení = zastavěná  
plocha, parkoviště, silnice,  
pole, pastvina...

# Waidhaus Markt

Flurstück: 771/7  
Gemarkung: Waidhaus



Volné území bez rozlišení,  
pro zemědělské a lesní  
využití ..... 1,50 Eur/m<sup>2</sup>.

Pokud bychom implemento-  
vali tuto cenovou informaci  
do našich podmínek, pak při  
kurzu 27.-Kč/€ a při osmi-  
násobku této ceny ve  
smyslu novelizovaného  
zák.č.416/2009 Sb. by se  
jednalo o jednotkovou cenu  
324.-Kč/m<sup>2</sup> (orná půda).

V průběhu každého roku se koná v rámci republiky řada konferencí obdobného zaměření jako je tato. Na nich je předneseno mnoho hodnotných myšlenek, které nejsou vyslyšeny a brány v potaz při vytváření právních norem... Pojdme se domluvit a řešme technické problémy mezi techniky, bez politických vlivů.

Rozvoj veřejné infrastruktury je časově i finančně náročný proces. Aby byl efektivní a hospodárný, musí umožnit včasné plánování dostatečných finančních zdrojů a kapacit jak na straně státu, tak na straně vlastníků a provozovatelů a dodavatelů. Rozhodování by mělo vycházet z dlouhodobé vize, mělo by dbát na efektivitu prostředí a mělo by být chráněno před krátkodobými zájmy.

Přestože strategických dokumentů v oblasti veřejné infrastruktury bylo již vytvořeno mnoho, žádný z nich se dosud nestal závazným a vymahatelným.

Podstatou strategické koncepce by měla být její střednědobá stabilita, politická závaznost a vymahatelnost, která nebude podléhat častým politickým změnám, tendenčním názorům a krátkodobým zájmům. Veřejný i soukromý sektor potřebují společné vize a cíle, které zajistí plynulost, předvídatelnost a transparentnost.

V první řadě je třeba učinit řadu kroků, vedoucích ke zrychlení majetkoprávní přípravy - výkupy, případné vyvlastňování pozemků a zřizování věcných břemen (služebností).

Současné problémy s neochotou vlastníků jednat a prodávat pozemky mají řadu pochopitelných důvodů.

Další úpravou by mělo být zavedení jednotné metodiky pro oceňování a činnost znalců a odhadců.

Jde státu o nesmyslné šetření za každou cenu nebo o zdravý, rychlý a udržitelný rozvoj naší republiky ?

Finanční prostředky vložené do rychlé majetkové a inženýrské přípravy povedou k rychlému a efektivnímu vybudování a zprovoznění dopravní infrastruktury.

K tomu je potřeba kompatibilní, kompetentní a srozumitelná legislativa.