

Modul: Reality a KN

Vybrané kapitoly: Převody a oceňování nemovitostí

Geometrické plány jako podklad pro převody nemovitostí

Vytyčování hranic pozemků

Praha 2014

Ing. Jan Říha

Obsah

1. PŘEVODY NEMOVITOSTÍ.....	3
1.1. NA CO SI DÁT PŘI PŘEVODU POZOR?.....	4
1.2. ZÁPISY VLASTNICKÉHO PRÁVA DO KN	4
1.3. NÁVRH NA VKLAD.....	7
1.4. DAŇ DĚDICKÁ, DAROVACÍ A Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ	8
1.5. VÝPOČET DANĚ Z NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ (DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTI).....	9
1.6. NAHLÍŽENÍ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ	10
1.7. VEŘEJNÝ DÁLKOVÝ PŘÍSTUP - PŘÍSTUP K DATŮM RÚJIAN.....	12
1.8. CO SE ZMĚNILO U DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ PO 1. 1. 14? ZMĚNY JSOU I U DANĚ DĚDICKÉ A DAROVACÍ. .	13
1.9. ZNALCI A ODHADCI NEMOVITOSTÍ	15
1.10. CENA A HODNOTA	18
1.11. CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ	20
1.12. PODKLADY POTŘEBNÉ PRO VYHOTOVENÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	22
1.13. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ.....	23
1.14. PRO JAKÉ ÚČELY SE POSUDEK/ODHAD POUŽÍVÁ?	24
1.15. ČASTO KLADENÉ OTÁZKY	24
1.16. VÝKLAD NÁZVOSLOVÍ	25
2. GEOMETRICKÉ PLÁNY JAKO PODKLADY PRO PŘEVODY NEMOVITOSTÍ	27
2.1. ZÁKLADNÍ POJMY	27
2.2. SOUČINNOST PŘI VYHOTOVOVÁNÍ GEOMETRICKÉHO PLÁNU	32
2.3. OBSAH A NÁLEŽITOSTI GP	32
2.4. PODKLADY PRO TVORBU GP	39
2.5. BPEJ	40
2.6. LIST VLASTNICTVÍ	41
2.7. ZÁZNAM PODROBNÉHO MĚŘENÍ ZMĚN.....	43
2.8. ÚŘEDNĚ OPRÁVNĚNÝ ZEMĚMĚŘICKÝ INŽENÝR (ÚOZI)	44
3. VYTYČOVÁNÍ HRANIC POZEMKŮ.....	46
3.1. ZÁKLADNÍ POJMY	46
3.2. PODKLADY PRO VYTYČENÍ	50
3.3. PRÁCE V TERÉNU.....	51
3.4. ZPRACOVÁNÍ A PROTOKOL	CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.
3.5. SOUHLASNÉ PROHLÁŠENÍ O SHODĚ NA PRŮBĚHU HRANIC POZEMKŮ	53
4. ZÁKONY	54

1. Převody nemovitostí a oceňování

Dům, byt nebo pozemek se nejčastěji převádějí kupní nebo darovací smlouvou (dále jen „smlouva“).

Nejčastěji smlouvu sepíše notář ve formě notářského zápisu, který je na rozdíl od smlouvy sepsané například advokátem, realitní kanceláří nebo samotnými stranami, veřejnou listinou. Význam veřejné listiny spočívá v tom, že je nadána veřejnou vírou, která předpokládá pravdivost a pravost údajů v ní obsažených, ledaže by byl prokázán opak (lze ji použít jako důkaz při případných soudních sporech) – notářská profese je specializovaná na právní vztahy týkající se nemovitostí a notář tak zaručuje potřebnou odbornou úroveň pro vyhotovení smlouvy. Notář při sepisu smlouvy také poučí strany o právních důsledcích jejich jednání, a tím působí i preventivně proti vzniku případného sporu.

Smlouva se spolu s návrhem na vklad vlastnického práva podává příslušnému katastrálnímu úřadu k provedení vkladu vlastnického práva, přičemž i k sepisu návrhu na vklad a ke správnímu řízení ohledně vkladu vlastnického práva může být účastníky zmocněn notář. Významná je také skutečnost, že katastrální úřad je oprávněn veřejnou listinu (smlouvu sepsanou ve formě notářského zápisu) přezkoumávat v omezenější míře, než listinu soukromou (smlouvu sepsanou advokátem, samotnými stranami, realitní kanceláří). V současné době mají notáři přímý přístup do katastru nemovitostí a není proto třeba k jednání ohledně smlouvy zajišťovat výpis z katastru nemovitostí.

Znalecký posudek o ceně nemovitostí k převodu není nezbytný. Poplatníci daně z nabytí nemovitých věcí (zásadně to je převodce, není-li jiná dohoda) si totiž pro stanovení základu daně mohou zvolit mezi zjištěnou cenou (podle znaleckého posudku) nebo směrnou hodnotou, která vychází z cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, tj. se zohledněním druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci.

Odměnu notáře stanoví notářský tarif - [Vyhláška č. 196/2001 Sb.](#)

1.1. Na co si dát při převodu pozor?

V první řadě by měl ten, kdo nemovitost kupuje požadovat od toho, kdo ji převádí, doložení oprávnění s nemovitostí disponovat, tedy nabývací titul případně plnou moc od vlastníka nemovitosti, pokud nejedná s vlastníkem osobně. Dále výpis z příslušného listu vlastnictví katastru nemovitostí.

Katastr nemovitostí obsahuje soubor údajů o nemovitostech, zejména jejich soupis a popis. Z listu vlastnictví, na kterém je nemovitost zapsána se, dá zjistit, zda nemovitost není zatížena např. věcným břemenem, zástavním právem či zda není prodávána v rámci exekuce. Pokud má nemovitost z pohledu kupujícího nějakou právní vadu, měl by kupující a prodávající věc řešit a je na kupujícím, aby zvážil, zda má i za těchto okolností o koupi nemovitosti zájem.

1.2. Zápisy vlastnického práva do KN

Zápisem týkajícím se práv do katastru nemovitostí se rozumí zápis věcných práv, práv ujednaných jako věcná, nájmu a pachtu do katastru. Existují tři druhy zápisů do KN: vklad, záznam a poznámka, avšak podle nové právní úpravy se všechna věcná práva zapisují vkladem.

Vklad

Vkladem se zapisují na základě návrhu vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence těchto práv:

- vlastnické právo,
- právo stavby,
- věcné břemeno,
- zástavní právo,
- budoucí zástavní právo,
- podzástavní právo,
- předkupní právo,
- budoucí výměnek,
- přídavné spoluvlastnictví,
- správa svěřenského fondu,
- výhrada vlastnického práva,
- výhrada práva zpětné koupě,

výhrada práva zpětného prodeje,
zákaz zcizení nebo zatížení,
výhrada práva lepšího kupce,
ujednání o koupi na zkoušku,
nájem, požádá-li o to vlastník nebo nájemce se souhlasem vlastníka,
pacht, požádá-li o to vlastník nebo pachtýř se souhlasem vlastníka,
vzdání se práva na náhradu škody na pozemku,
rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

<http://www.cuzk.cz/Zivotni-situace/Formulare/Formulare.aspx#vklad>

- na stránkách je k dispozici i interaktivní formulář

- Záznamem se do katastru zapisuje např.:
 - příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu,
 - právo hospodařit s majetkem státu,
 - správa nemovitostí ve vlastnictví státu,
 - majetek hlavního města Prahy svěřený městským částem hlavního města Prahy,
 - majetek statutárního města svěřený městským obvodům nebo městským částem statutárních měst ...

- K nemovitostem se zapisuje poznámka např. o:
 - exekučním příkazu ke správě nemovitosti a k prodeji nemovitosti,
 - exekučním příkazu k postižení obchodního závodu,
 - usnesení o pokračování vedení exekuce správou obchodního závodu, usnesení o nařízení prodeje obchodního závodu v dražbě,
 - usnesení o nařízení předběžného opatření,
 - žádosti o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podané u příslušného vyvlastňovacího úřadu,
 - zahájení pozemkových úprav,
 - rozhodnutí o schválení pozemkových úprav

Způsob podání:

- elektronicky – s kvalifikovaným časovým razítkem
- prostřednictvím provozovatele poštovních služeb
- osobně na příslušném katastrálním úřadě
- pro všechny způsoby podání lze využít formulář

Zatímco se do 31. 12. 2013 vkladem zapisovala pouze práva, která zápisem vznikají, podle nového katastrálního zákona se vkladem do katastru nemovitostí zapisují všechna věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva (například předkupní

právo, nebo výhrada zpětné koupě), nájem a pacht bez ohledu na to, zda má zápis vkladu význam pro vznik, změnu nebo zánik těchto práv. Vkladem se tedy od 1. 1. 2014 zapisují nejen práva k nemovitostem ze smluv, ale i práva, která vznikla, zanikla, nebo se změnila ze zákona, na základě rozhodnutí, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem nebo zpracováním a i další práva, která se dříve zapisovala záznamem, například zánik zástavního práva, apod. Taxativní výčet práv, která se do katastru zapisují vkladem, je obsažen v § 11 katastrálního zákona.

Za podání každého návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu je nutno uhradit správní poplatek ve výši 1.000,- Kč podle položky č. 120 přílohy k zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů. Pokud správní poplatek uhrazen nebude, po marném uplynutí lhůty pro zaplacení bude řízení o povolení vkladu podle § 5 odst. 4 výše uvedeného zákona o správních poplatcích zastaveno.

Návrh na vklad se i nadále podává pouze na stanoveném formuláři, přičemž na základě § 2 vyhlášky č. 359/2013Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, je možné vybrané návrhy až do konce roku 2014 předkládat i na „předchozím“ formuláři. Dle § 15 katastrálního zákona přílohou návrhu na vklad stále musí být vkladová listina, jinak se k návrhu nepřihlíží. Vkladová listina, bez ohledu na její charakter, se nově předkládá pouze v jednom vyhotovení a nikoliv v počtu o dva vyšším než je počet účastníků vkladového řízení, jako tomu bylo doposud. Pokud je třeba předmět zápisu zanést do katastrální mapy, pak je neoddelitelnou součástí vkladové listiny i geometrický plán. Vzhledem k velkému důrazu kladenému na elektronizaci katastru, je možné dle § 7 katastrálního zákona veškeré písemnosti, včetně samotného formuláře předkládat jak v listinné, tak v elektronické podobě a nově je tak možné vyhotovovat a předkládat v elektronické podobě i geometrické plány.

Vzhledem k tomu, že se k návrhu na vklad nyní přikládá vkladová listina pouze v jednom vyhotovení, došlo ke změnám i v postupu katastrálního úřadu. Katastrální úřad podle § 18 odst. 1 katastrálního zákona vklad povolí nejdříve po uplynutí 20 denní lhůty ode dne odeslání informace o tom, že právní poměry jsou dotčeny změnou, podle § 16 odst. 1 katastrálního zákona. Délka lhůty sice může způsobit prodloužení vkladového řízení, ale má především sloužit k minimalizaci rizika vložení padělaných

listin do katastru a tím k ochraně vlastníků nemovitostí. Rozhodnutí o povolení vkladu se již nevyhotovuje v písemné podobě, ale provádí se zápisem ve spisu. Katastrální úřad již tedy nebude zasílat všem účastníkům vkladového řízení vyhotovení vkladové listiny s doložkou o provedení vkladu, ale vkladovou listinu pouze vyjme ze spisu, založí ji do sbírky listin a účastníkům řízení dle § 18 odst. 3 zašle vyrozumění o tom, jaký vklad byl do katastru proveden. Náležitosti vyrozumění o provedeném vkladu jsou uvedeny v § 26 odst. 3 vyhlášky 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Písemně se rozhodnutí vyhotovuje a doručuje účastníkům řízení pouze v případě, kdy není zcela vyhověno návrhu na povolení vkladu. Na to je nutné pamatovat při formulaci kupních smluv a smluv o úschově zejména v případě, kdy kupní cena, nebo její část, má být vyplacena až po vkladu do katastru nemovitostí, nebo má být vydána z advokátní úschovy.

Proti rozhodnutí, kterým se vklad povoluje, není přípustný žádný opravný prostředek, přezkumné řízení, obnova řízení ani žaloba ve správním soudnictví. Bránit se lze až samotnému provedenému vkladu a to v souladu s § 986 občanského zákoníku. Proti rozhodnutí o zamítnutí vkladu je přípustná žaloba podle ustanovení páté části občanského soudního řádu o řízení ve věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, která musí být podána ve lhůtě 30 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Do uplynutí této lhůty se přerušují případná další vkladová řízení týkající se téže nemovitosti.

1.3. Návrh na vklad

Pokud jde o novou náležitost návrhu na vklad, kterou je uvedení čísla elektronicky čitelného identifikačního dokladu navrhovatele, pak se musí typově jednat o takový doklad, který je evidován v základním registru obyvatel. Podle údajů Správy základních registrů jsou možné tyto typy: občanský průkaz, cestovní pas, průkaz o povolení k pobytu, vízový štítek, pobytový štítek.

Návrh na vklad může podat pouze účastník řízení, přičemž účastníkem vkladového řízení je podle § 13 nového katastrálního zákona ten, jehož právo vzniká, mění se nebo se rozšiřuje, a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo se omezuje. Dražebník tedy svým jménem návrh na vklad podat nemůže, může tak učinit pouze jménem některého z účastníků řízení na základě plné moci. V daných souvislostech

přichází v úvahu udělení plné moci ze strany vydražitele. Podpis vydražitele na plné moci pak musí být podle § 15 odst. 1 písm. b) nového katastrálního zákona úředně ověřen. Podpisy na samotném návrhu na vklad se neověřují.

1.4. Daň dědická, darovací a z převodu nemovitostí

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí byl ke dni 1. 1. 2014 a nahrazen zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, respektive duplicitně též zákonným opatřením Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů.

V souvislosti s rekodifikací soukromého práva byla daň dědická a darovací zahrnuta pod daň z příjmů. Původní osvobození od daně dědické, které se vztahovalo na poplatníky v I. a II. skupině podle příbuzenského vztahu (příbuzní v řadě přímé a pobočné), se rozšířilo i na poplatníky ve III. skupině (všichni ostatní), což fakticky znamená, že se daň dědická již nebude platit. Osvobození od daně darovací zůstává obdobné stávajícímu.

Situace k 1. lednu 2014:

- Daň dědická byla zrušena úplně, dědictví se nově vnímá jako bezúplatné nabytí a je podle § 4a zákona o daních z příjmů osvobozeno od daně z příjmů.
- Dary, nově označované jako bezúplatné příjmy (osvobozené od daní), jsou zařazeny do kategorie „ostatní příjmy“ v zákoně o daních z příjmů (§ 10).

Od daně jsou, kromě příjmů uvedených v § 4, osvobozeny - d) bezúplatné příjmy:

1. od příbuzného v linii přímé a v linii vedlejší, pokud jde o sourozence, strýce, tetu, synovce nebo neteř, manžela, manžela dítěte, dítěte manžela, rodiče manžela nebo manžela rodičů,
2. od osoby, se kterou poplatník žil nejméně po dobu jednoho roku před získáním bezúplatného příjmu ve společně hospodařící domácnosti a z tohoto důvodu pečoval o domácnost nebo byl na tuto osobu odkázán výživou,
3. obmyšleného z majetku, který byl do svěřenského fondu vyčleněn nebo který zvýšil majetek tohoto fondu osobou uvedenou v bodě 1 nebo 2,
4. nabyté příležitostně, pokud jejich hodnota nedosahuje 15 000 Kč.

- Daň z převodu nemovitostí byla zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb. transformována na daň z nabytí nemovitých věcí.

1.5. Výpočet daně z nabytí nemovitých věcí (daně z převodu nemovitosti)

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí (dřív daň z převodu nemovitostí) je čtyři procenta ze základu daně. Navzdory novému názvu je plátcem daně z nabytí nemovitých věcí prodávající, pokud se prodávající a kupující nedohodnou na opaku. Pozor ovšem! Kupující za zaplacení daně ručí, pokud ji prodávající neuhradí, bude ji finanční úřad vymáhat i po něm.

Základ daně činí buď cena nemovitosti, nebo takzvaná směrná hodnota, což je údaj, který na základě typu, polohy a charakteru nemovitosti určuje finanční úřad, jde v zásadě o cenu místně obvyklou. Daň z nabytí nemovitých věcí se vypočte z vyšší z nich. Pro účely výpočtu daně se ovšem nevychází z celé směrné hodnoty nemovitosti, ale pouze z jejích 75 procent.

Kdyby vám porovnávání kupní ceny s cenou místně obvyklou nevyhovovalo, můžete kupní cenu porovnat s cenou zjištěnou znaleckým posudkem. Do kalkulace se pak zahrne sedmdesát pět procent odhadní ceny. A daň znovu zaplatíte z této částky nebo ceny kupní – podle toho, která bude vyšší. Náklady na znalecký posudek si můžete ze základu daně odečíst.

PŘEVODY, KTERÉ NEVYŽADUJÍ POSUDEK

* rodinné domky a byty

* chaty, chalupy, další rekreační objekty

* garáže

* pozemky tvořící s těmito stavbami funkční celek

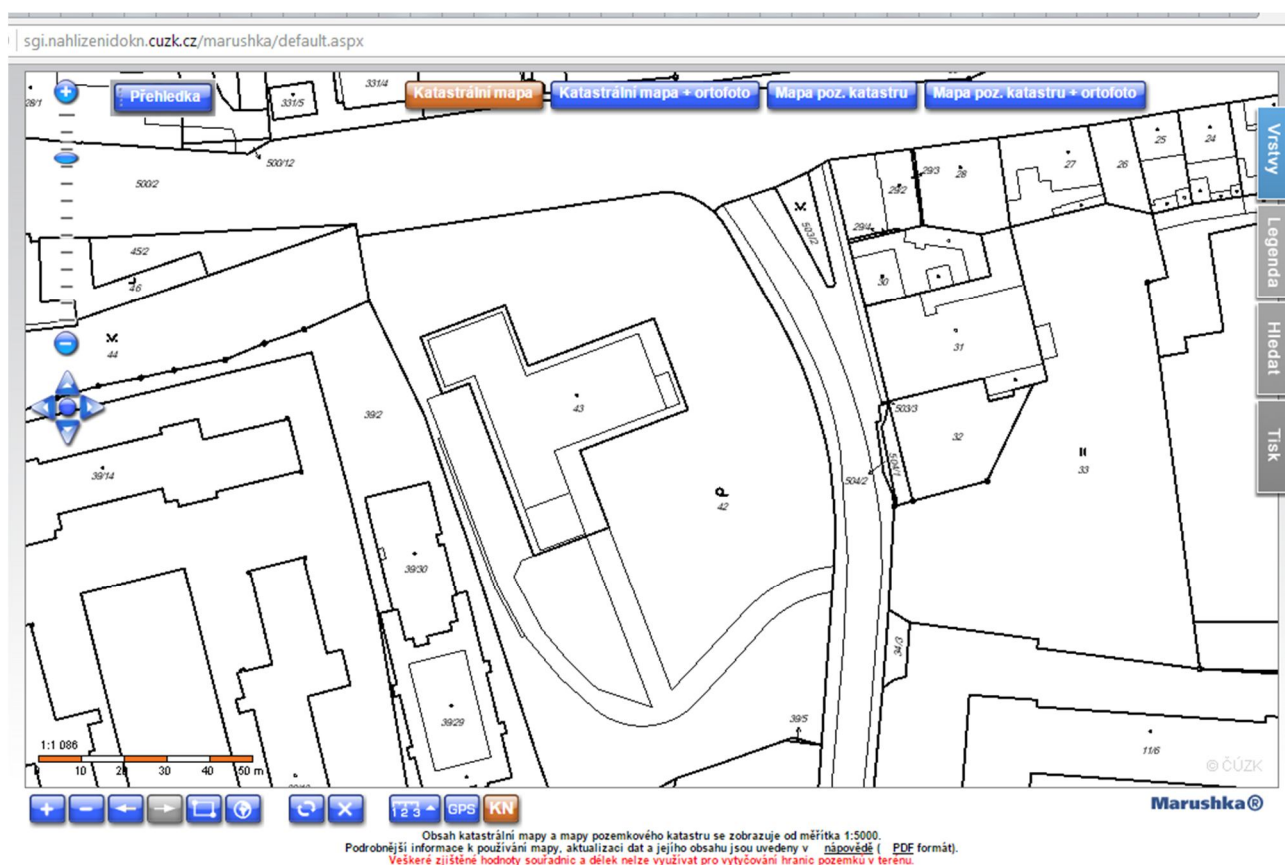
* pozemky, jejichž součástí jsou tyto stavby

* pozemky bez trvalého porostu, na nichž není zřízena stavba a k nimž nebylo zřízeno právo stavby

1.6. Nahlížení do katastru nemovitostí

Aplikace umožňuje získávat některé vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, staveb, jednotek (bytů nebo nebytových prostor)) a práv stavby, evidovaných v katastru nemovitostí a dále informace o stavu řízení založených na katastrálním pracovišti pro účely zápisu vlastnických a jiných práv oprávněných subjektů k nemovitostem v České republice, nebo pro účely potvrzování geometrických plánů.

Na rozdíl od [Dálkového přístupu do KN](#) je Nahlížení do KN volně přístupné všem uživatelům internetu, nevyžaduje žádnou registraci a je bezplatné. Možnosti výstupů jsou však omezené. Výpis z katastru nemovitostí a některé další výstupy aplikace Nahlížení do KN neumožňuje.



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	43
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Hrdlořezy [731765]
Číslo LV:	258
Výměra [m ²]:	1732
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Hrdlořezy [490083] ; č.p. 300; objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 43
Stavební objekt:	č.p. 300
Ulice:	Českokobrodská , Pod Táborem
Adresní místa:	Českokobrodská 300/12 , Pod Táborem 300/7

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 09.11.2014 16:36:46.

1.7. Veřejný dálkový přístup - přístup k datům RÚIAN

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí slouží k evidenci údajů o územních prvcích, údajů o územně evidenčních jednotkách, adresách, územní identifikaci a údajů o účelových územních prvcích. Jednotlivé prvky jsou zobrazovány na mapách státního mapového díla a digitálních mapách veřejné správy. Je jedním ze základních registrů veřejné správy ČR.

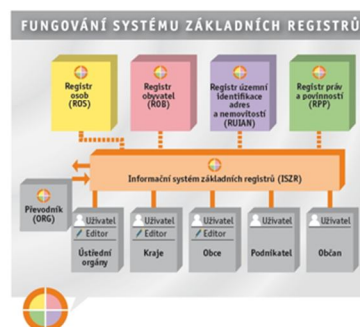
RÚIAN zprostředkovává i údaje o vlastnictví z informačního systému katastru nemovitostí. Jako jediný registr vede také nereferenční údaje, kterými jsou tzv. „technickoekonomické atributy“ budov (počet podlaží, výměra, připojení na plyn, kanalizaci, vodu, způsob vytápění, ...)

Je budován v gesci Českého úřadu zeměměřického a katastrálního (ČÚZK). Všechny adresy jsou definovány odkazem na adresní místo v RÚIAN. Tím lze zaručit, že se údaje neopakují a jsou vždy aktuální.

Součástí tohoto projektu je tzv. „veřejný dálkový přístup“ (VDP), který slouží **zdarma** veřejnosti k nahlížení do dat v RÚIAN přes internet. Najdete jej na <http://vdp.cuzk.cz>.

The screenshot shows the 'Veřejný dálkový přístup' (Public Remote Access) interface for RÚIAN data. The title is 'Veřejný dálkový přístup k datům registru územní identifikace, adres a nemovitostí'. The ČÚZK logo is in the top right. The main area contains four large buttons: 'Vyhledání prvků' (Search for elements), 'Ověření adresy' (Address verification), 'Zobrazení mapy' (Map display), and 'Výměnný formát' (Exchange format). On the right, there is a sidebar menu with the following items: 'Novinky' (News), 'Provozní info a odstávky' (Operational info and outages), 'Často kladené otázky' (Frequently asked questions), 'Technické předpoklady' (Technical requirements), 'Uživatelská podpora' (User support), 'Uživatelská příručka' (User manual), and 'Základní registr RÚIAN' (Basic RÚIAN register).

SYSTÉM ZÁKLADNÍCH REGISTRŮ



1.8. Co se změnilo u daně z převodu nemovitostí po 1. 1. 2014? Změny jsou i u daně dědické a darovací.

Sazba daně z převodu nemovitostí – po 1.1.2014 nově "daně z nabytí nemovitých věcí" – se nemění, zůstává ve výši 4 % ze základu daně. Změní se však způsob stanovení základu daně, který vychází z tzv. "nabývací hodnoty".

U převážné většiny kupních či směnných smluv se tato nabývací hodnota stanoví porovnáním sjednané (kupní) ceny a srovnávací daňové hodnoty. Vyšší z nich je nabývací hodnotou, od které se odvíjí základ daně a vypočítává daň.

Srovnávací daňová hodnota je buď částka odpovídající 75 % tzv. "směrné hodnoty" nebo částka odpovídající 75 % zjištěné ceny (podle znaleckého posudku).

Pro určení nabývací hodnoty nejběžněji převáděných nemovitých věcí (rodinné domy, rekreační objekty, garáže, pozemky, jejichž součástí jsou tyto stavby nebo s nimi tvoří funkční celek, pozemky bez trvalého porostu, bytové jednotky) si může poplatník zvolit, že podkladem pro stanovení základu daně nebude zjištěná cena (podle znaleckého posudku), nýbrž směrná hodnota. Ta vychází z cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, tj. se zohledněním druhu, polohy, účelu, stavu, stáří, vybavení a stavebně technických parametrů nemovité věci.

Prakticky to znamená, že pokud si poplatník vybere tento způsob určení nabývací hodnoty, vyčíslí si v daňovém přiznání zálohu ve výši 4 % sjednané ceny, kterou zaplatí ve lhůtě pro podání daňového přiznání. K daňovému přiznání nedokládá znalecký posudek, ale je povinen vyplnit přílohy daňového přiznání pro jednotlivé nabývané nemovité věci, kde uvede přesnou identifikaci nemovitosti, stavebně technické parametry a údaje vztahující se k bezprostřednímu okolí nabývané nemovitosti. Správce daně na základě těchto údajů vypočte směrnou hodnotu, z ní vypočte srovnávací daňovou hodnotu (75 % směrné hodnoty) a porovnáním s cenou sjednanou stanoví základ daně. Daň vyměří platebním výměrem. Rovná-li se vyměřená daň přiznané záloze, platební výměr se nedoručuje. Je-li vyměřená daň vyšší než záloha, rozdíl mezi daní a zálohou je splatný ve lhůtě do 30 dnů od doručení platebního výměru.

Pokud si však poplatník zvolí, že srovnávací cena bude odvozena od zjištěné ceny (podle znaleckého posudku), pak je poplatník povinen k daňovému přiznání

doložit znalecký posudek. V daňovém přiznání si vypočte srovnávací daňovou hodnotu (vypočte 75 % zjištěné ceny) a porovná ji s cenou sjednanou (kupní). Srovnávací daňová hodnota je nabývací hodnotou, je-li vyšší než cena sjednaná, v ostatních případech se základ daně stanoví z ceny sjednané. Pokud se pro určení srovnávací daňové hodnoty použije zjištěná cena, může si poplatník v daňovém přiznání uplatnit uznatelný výdaj, tj. pro stanovení základu daně odečíst od nabývací hodnoty odměnu a náklady, které prokazatelně zaplatil znalci za znalecký posudek. Vypočtenou daň je poplatník povinen uhradit ve lhůtě pro podání daňového přiznání.

Lhůta pro podání daňového přiznání se po 1.1.2014 nemění. Poplatník je povinen podat daňové přiznání nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí (u v katastru evidovaných nemovitých věcí). Například pokud katastrální úřad rozhodl o povolení vkladu 15. ledna 2014, poplatník je povinen podat daňové přiznání nejpozději do 30.4.2014.

Povinnou přílohou daňového přiznání je písemnost (postačí kopie písemnosti), na jejímž základě došlo k nabytí nemovité věci (např. kupní smlouva, rozhodnutí soudu apod.) a vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu, jestliže se jedná o nemovitou věc evidovanou v katastru nemovitostí. Znalecký posudek je povinnou přílohou jen tehdy, pokud se základ daně odvozuje od zjištěné ceny.

Vše uvedené platí přiměřeně i pro poplatníky podávající daňové přiznání při změně vlastnického práva k nemovité věci neevidované v katastru nemovitostí.

Daňové přiznání poplatník nadále podává u toho správce daně, v jehož obvodu územní působnosti se nachází převáděná nemovitá věc.

V případě kupních a směnných smluv může být poplatníkem, tak jako doposud, převodce (prodávající). V takovém případě je nabyvatel ručitelem. Účastníci smlouvy se však mohou v kupní či směnné smlouvě výslovně dohodnout, že poplatníkem daně bude nabyvatel. Tento způsob je pro nabyvatele ve svých důsledcích výhodnější, neboť je od počátku aktivním účastníkem daňového řízení, platí daň přímo a nemusí tak zajišťovat částku na úhradu daně např. v úschově u notáře či advokáta tak, jak to řada kupujících činí, aby předešla komplikacím, pokud by převodce daň neuhradil. Ve smlouvě však musí být výslovně uvedeno, že nabyvatel je poplatníkem, nepostačí např. klauzule, že nabyvatel uhradí daň.

V případech, kdy se nejedná o nabytí nemovité věci kupní či směnnou smlouvou, je poplatníkem vždy nabyvatel (např. rozhodnutí soudu, dražba).

Při převodu nemovité věci ze společného jmění manželů či nabytí nemovité věci do jejich společného jmění budou manželé nově poplatníky daně společně a nerozdílně. To znamená, že podávají jedno daňové přiznání a v daňovém řízení vystupuje jeden z nich jako společný zmocněnec.

Zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, byl s účinností od 1.1.2014 zrušen zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí. Zákonným opatřením Senátu č. 344/2013 Sb., o změně daňových zákonů v souvislosti s rekonstrukcí soukromého práva a o změně některých zákonů, byla daň dědická a darovací zahrnuta pod daň z příjmů. Původní osvobození od daně dědické, které se vztahovalo na poplatníky v I. a II. skupině podle příbuzenského vztahu (příbuzní v řadě přímé a pobočné), se rozšířilo i na poplatníky ve III. skupině (všichni ostatní), což fakticky znamená, že se daň dědická již nebude platit. Osvobození od daně darovací zůstává obdobné stávajícímu.

1.9. Znalci a odhadci nemovitostí

Znalec

Znalec je osoba, která byla v souladu se zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, jmenována znalcem v příslušném oboru ministrem spravedlnosti nebo jím pověřeným předsedou krajského soudu (v Praze předsedou Městského soudu).

O jmenování znalcem sice může požádat v podstatě kdokoli, ale na jmenování není nárok a soudy, resp. ministerstvo spravedlnosti, velmi pečlivě zkoumají zejména odborné znalosti žadatelů a posuzují, zda jsou pro velmi náročný a zodpovědný výkon znalecké činnosti skutečně vhodné. Každý krajský soud má vytvořeny tzv. poradní sbory, složené z nejlepších a nejzkušenějších soudních znalců daného oboru, kteří posuzují jednotlivé žadatele. Proces jednotlivých odborných zkoušek a obhajob vzorových prací je skutečně velmi náročný a uspěje v něm jen několik procent ze všech žadatelů.

To, že se tedy někdo stane znalcem, je nesporným průkazem jeho kvalifikace pro dané znalecké úkony. Na rozdíl od odhadce, který je de iure, a většinou i de facto, živnostníkem a ručí za svoji práci podobně jako švec nebo lakýrník, je znalec za zpracované znalecké posudky trestně odpovědný - viz § 175 trestního zákona - skutek podání nepravdivého znaleckého posudku. Toto velmi přísné zákonné opatření bylo přijato proto, že znalecké posudky hrají velmi významnou roli jak v občanskoprávních, tak i trestních řízeních.

Pro jmenování soudním znalcem je dále podmínkou vysokoškolské vzdělání technické nebo ekonomické dle konkrétních požadavků jednotlivých krajských soudů.

Součástí podmínek je také prokázání odborné způsobilosti a praxe. Odborná způsobilost se dokládá zejména potvrzením o absolvování specializačního studia, případně doložením VŠ diplomu, atd. V oborech, kde se specializační studium nepořádá, je vyžadováno absolvování znaleckého minima. Dle pokynu JUDr. Filipa Melzera, Ph.D., LL.M., náměstka ministra spravedlnosti, ze dne 05. 10. 2011, č.j. 359/2011-OD-ZN/5, je zapotřebí 10 let praxe pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady a specializace podniky, stroje a zařízení, motorová vozidla, lesní pozemky, lesní porosty a škody na lesních porostech a nemovitosti. Pro specializaci movité věci, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady je předepsána praxe 5 let.

Odhadce

Odhadce není, na rozdíl od znalce, jmenován nějakým státním orgánem, ale byl mu vydán živnostenský list na činnost „Oceňování majetku“. Do 1. července 2008 se jednalo o činnost koncesovanou, po tomto datu již byly podmínky pro udělení zmírněny a jedná se jen o činnost vázanou na předchozí vzdělání, například technického nebo ekonomického směru. Odhadci nemohou zpracovávat znalecké posudky, nemohou se vyjadřovat kupř. k ceně zjištěné podle zvláštních předpisů (stanovení základu majetkových daní) a působí tedy jako cenoví nebo techničtí poradci. Na současném realitním trhu odhadci pracují hlavně pro banky a spořitelny a jsou těmito institucemi najímáni, aby prováděli tržní ocenění pro zajištění úvěrů

nemovitými zástavami. Vzhledem k počtu úvěrů nemohou totiž tuto činnost znalci kapacitně zajistit.

Certifikovaný odhadce

Vzhledem k poměrně nižším požadavkům na kvalifikaci odhadce oproti znalci se do řad odhadců bohužel dostali i jedinci, kteří ne zcela splňují požadavky na tuto náročnou a odpovědnou práci. Proto se banky a spořitelny, jako největší odběratelé jejich služeb, rozhodly požadovat po odhadcích větší průkaz kvalifikace, než je jenom živnostenský list. Na konci minulého století proto vznikly první certifikační orgány akreditované státem (na území České republiky působí pro oblast oceňování nemovitostí čtyři), vázané na vysoké školy a profesní organizace, které mohou odhadce certifikovat. Proces certifikace je do jisté míry podobný procesu zkoumání odborných znalostí žadatele o jmenování znalcem. Žadatelé o certifikaci předkládají k obhajobě odborné práce a skládají odborné zkoušky. Certifikát je udělen na časově omezenou dobu tří nebo pěti let, následně se certifikovaný odhadce musí podrobit recertifikaci, kde mimo jiné prokazuje soustavnost svojí práce, zvyšování kvalifikace apod.

Z uvedeného přehledu poměrně jednoznačně vyplývá, že při tak závažných úkonech, jako jsou ty, které jsou spojeny s realitními obchody, tedy s obchody, které průměrný člověk realizuje jen několikrát za život, a zároveň s obchody, které výší transakce přesahují řádově jiná investiční rozhodnutí, jako je koupě automobilu nebo ledničky, lze všem účastníkům jen doporučit, aby se obraceli pokud možno na znalce v daném oboru, kteří svoji způsobilost jednoznačně prokázali. Role odhadců-živnostníků může být v některých případech zástupnou rolí znalce, ale v tomto případě je vždy dobré dát přednost odhadci, který byl certifikován některou ze společností k tomu oprávněných.

Mnoho lidí přichází s požadavkem na vypracování "odhadu nemovitostí". Často se však brzy ukáže, že nepotřebují "odhad nemovitostí", ale ocenění nemovitostí cenou zjištěnou. Jaký je mezi tím rozdíl?

Ocenění nemovitostí lze provádět mnoha metodami a metodu ocenění nemovitostí znalec volí podle toho jaká cena má být znaleckým posudkem při ocenění nemovitosti určena. Je řada druhů cen a každá cena se používá pro jiné účely.

Pro daňové účely se při ocenění nemovitosti cena neodhaduje, ale zjišťuje se podle cenových předpisů. Proto při oceňování nemovitostí pro daňové účely nelze použít metody určené pro odhad cen nemovitostí.

Odhad ceny nemovitostí znalec provádí tehdy, když má znaleckým posudkem odhadnout tržní hodnotu nemovitosti (obvyklou cenu). Pro odhad cen nemovitostí se používají zcela jiné metody a znalec není při odhadu vázán cenovým předpisem.

Odhad ceny nemovitostí může vyhotovit i odhadce nemovitostí. Odhadce nemovitostí však nemusí být soudní znalec, a potom nemůže vydat znalecký posudek o ceně nemovitostí. Soudní znalec může vyhotovit znalecký posudek o ceně nemovitostí, opatřený kulatým razítkem soudního znalce a ve znaleckém posudku je potom uvedeno, zda jde o "odhad ceny nemovitostí" nebo zda jde o "ocenění nemovitosti" zjištěním ceny podle cenového předpisu.

Orgány státní správy (finanční úřady, apod.) akceptují pouze znalecké posudky vypracované soudními znalci, nikoliv odhady nemovitostí vypracované odhadci.

1.10. Cena a hodnota

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny často zaměňují. Hodnota a cena jsou v oblasti oceňování velmi frekventované pojmy.

Pojem cena se používá pro požadovanou, nabízenou nebo doopravdy zaplacenou částku za zboží nebo služby. Může mít vztah k hodnotě, kterou jí lidé

přisuzují, ale není to podmínkou. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.

Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela nutné přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

V současné době se v České republice cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění, § 1 odst. 2 uvádí:

(2) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu 151/1997 Sb., o oceňování majetku k jiným účelům než k prodeji.

Klasifikace cen

Ceny týkající se oceňování můžeme klasifikovat na:

1) Cena zjištěná (administrativní, úřední). Pojmem cena zjištěná se označuje cena, zjištěná podle cenového předpisu. Tímto předpisem je zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1.1. 1998.

2) Cena pořizovací (cena historická) je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

3) Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena) je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

4) Věcná hodnota (časová cena věci). Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Pojem reprodukční hodnota není totéž co reprodukční cena věci. Reprodukční hodnota není korigována o opotřebení. V ZOM je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“.

5) Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku, cena zjištěná výnosovým způsobem, kapitalizovaný zisk). Definována je jako součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného, snížené o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, daň z nemovitostí a další. Tento vztah můžeme použít i na ocenění nemovitosti, na níž vázne věcné břemeno.

6) Výchozí cena. Při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení.

7) Stopcena. Stopcenou se rozumí cena, vycházející z nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen. Ceny platily do roku 1964, pro převod mezi občany až do roku 1979.

8) Jednotková cena. Cena za jednotku (m², ha).

9) Cena smluvní je výsledkem dohody mezi prodávajícím a kupujícím, o její výši způsobu, jakým bude vytvořena.

9) Cena obvyklá (obecná, tržní) je cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat.

1.11. Cenová mapa stavebních pozemků

Cenové mapy slouží k oceňování stavebních pozemků na území obce či města převážně pro účely daně z převodu nemovitostí, daně dědické či darovací a pro všechny ostatní případy, kdy je vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu. Cenová

mapa stavebních pozemků zároveň může být nástrojem vedoucím k nápravě možných daňových křivd, způsobených mechanickou aplikací oceňovacích vyhlášek.

Slouží k vyjádření vztahů na trhu s nemovitostmi, kde ilustruje dosahovanou úroveň tržních cen jednotlivých druhů nemovitostí v daném místě a čase.

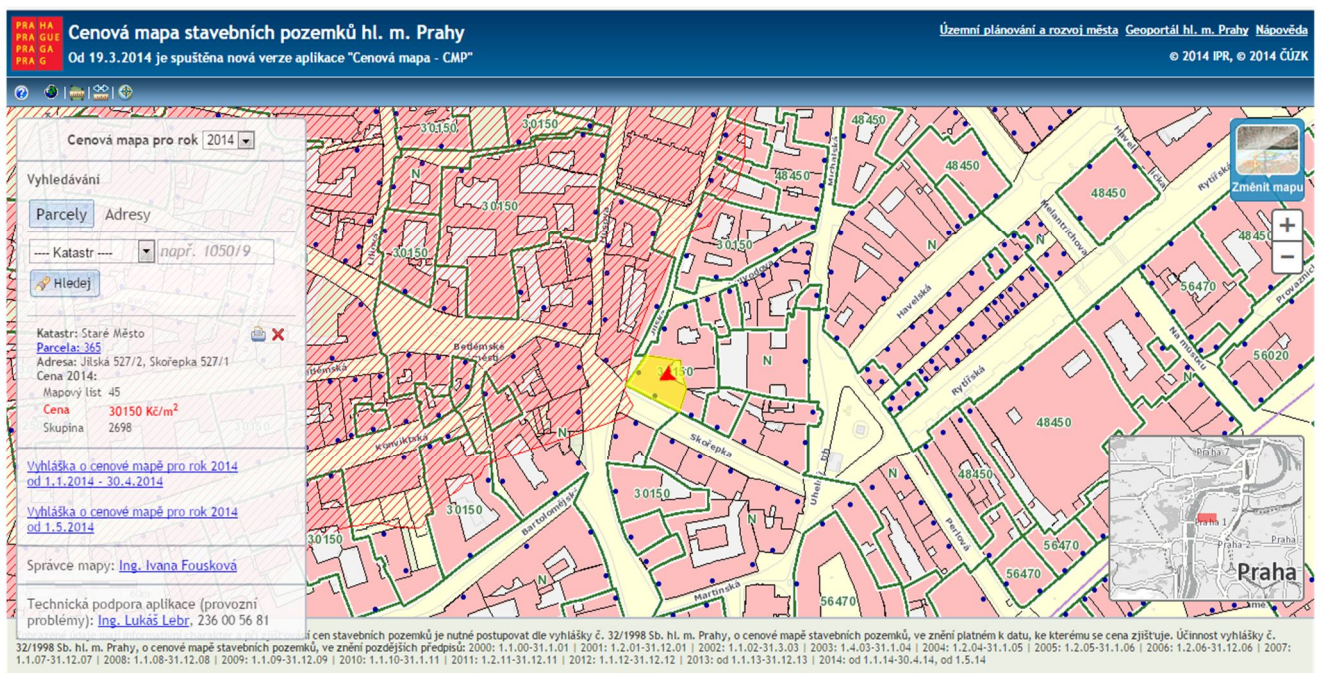
Respektováním územně plánovacích dokumentací a závěrů územního řízení, přispívá nepřímo k podpoře urbanistické a investiční politiky obce či města.

Cenová mapa slouží jako pomůcka pro ostatní investory a může být srovnávací základnou pro hodnocení bankovních zástav, sloužit může tedy i pro poskytování úvěrů, půjček a podobně.

Svou informační hodnotou a všeobecnou dostupností pomáhá zamezit výskytu spekulativních cen na trhu nemovitostí.

Databáze statisticky vyhodnocených cenových údajů platných v určitém období, kterou cenová mapa vždy je, může být v budoucnu využita jako jeden z pramenů historicko-ekonomických studií o posuzovaném území, obci či městě a jeho rozvoji v daném období.

Cenové mapy by mohly vytvářet základnu pro výpočet daně z nemovitosti, případně být výchozím podkladem pro výpočet obvyklé výše nájemného a eventuální tvorbu cenových map nájmu.



Čl. 3. Instrukce k využívání cenové mapy

(1) V grafické části cenové mapy, ve vymezených skupinách parcel, vyznačené číslo vyjadřuje cenu v Kč/m². Všechny stavební pozemky²⁾ ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se ocení podle cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v odstavci 2 a 3.

(2) Je-li do cenové mapy stavebních pozemků zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože

- a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,
 - b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami nebo
 - c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny stejnou cenou;
- tento pozemek se ocení podle jiného právního předpisu³⁾.

¹⁾ § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

²⁾ § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

³⁾ § 3 až 5 oceňovací vyhlášky.

(3) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, včetně jejich součástí a veřejné prostranství (dále jen „komunikace“), jakož i pozemek k uvedeným účelům již užívaný nebo teprve určený rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem a přitom platí, že tento pozemek slouží veřejně provozované komunikaci nebo je ke stejnému účelu určen podle jiného právního předpisu³⁾, se podle této cenové mapy neocení a jeho cena se zjistí podle jiného právního předpisu³⁾, pokud se nejedná o pozemek uvedený v odstavci 4.

Je-li v obci schválena cenová mapa pozemků, použijí se pro stavební pozemky a zahrady resp. ostatní plochy tvořící s nimi funkční celek ceny z cenové mapy.

V současnosti platí 12 cenových map stavebních pozemků vydaných a zpracovaných ve smyslu zákona o oceňování majetku: Bílina, Brno, Doubravčice, Hodonín, Horoměřice, M. Boleslav, Most, Olomouc, Ostrava, Praha, Terezín, Zlín.

1.12. Podklady potřebné pro vyhotovení znaleckého posudku

K vyhotovení znaleckého posudku jsou potřebné podklady, kterými musí být dokladována správnost výchozích údajů. Jde především o podklady identifikující nemovitosti, jejich rozsah, parametry a vlastnické vztahy. Pokud některý z podkladů není k dispozici, je možné individuální řešení takového problému. Předání podkladů může být provedeno při místním šetření nebo zasláním elektronickou poštou.

Přehled všech podkladů pro ocenění je znalec povinen uvést v nálezkové části znaleckého posudku. U každého dokladu se přiměřeně uvede jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil a číslo jednací.

Podklady u znaleckého posudku o ceně nemovitostí:

- specifikace předmětu ocenění (sděluje objednatel znalci)
- výpis z katastru nemovitostí
- kopie příslušné katastrální mapy
- smlouva o nabytí vlastnictví k oceňované nemovitosti
- kolaudační rozhodnutí, případně stavební povolení
- projektová dokumentace stavby
- doposud vyhotovené znalecké posudky

- informace o případných pronájmech nemovitosti a nájemní smlouvy
- informace o stáří stavby, nástavbách, přístavbách a rekonstrukcích
- informace o připojení nemovitosti na inženýrské sítě
- při ocenění lesního pozemku, údaje z lesního hospodářského plánu

1.13. Místní šetření

V občanském soudním řízení je potřeba, aby znalec v dostatečném předstihu (zpravidla nejméně 14 dní předem) písemně oznámil konání místního šetření všem účastníkům řízení resp. jejich právním zástupcům. V oznámení je třeba požádat o umožnění vstupu do všech prostor oceňovaných objektů.

Místní šetření nemovitosti je odhadce povinen vždy provést osobně, případně za pomoci spolupracovníků. V nálezů se uvede datum a hodina místního šetření a jeho účastníci, dále pak počasí při místním šetření. Povinnost prohlídky neodpadá ani při dodatečném přecenění, například při změně kalendářního roku.

Odhadce je povinen v rámci místního šetření změřit základní rozměry stavby, ze kterých budou vypočteny výměry pro ocenění. Není možno bez kontroly spoléhat na výkresovou dokumentaci. V případě zjištěného rozdílu jsou pro ocenění rozhodující skutečné rozměry staveb; rozdíly se uvedou do posudku.

Na místě je odhadce povinen porovnat pozemky podle kopie katastrální mapy se skutečností a určit, které stavby se nacházejí na oceňovaných pozemcích a které jsou na pozemcích jiných. Stavby na jiných pozemcích, patřící (údajně) vlastníkovi oceňované nemovitosti (zejména některé přípojky, studny), se v posudky ocení zvlášť, včetně samotné rekapitulace.

Při místním šetření se provede fotodokumentace rozhodujících staveb. Dokumentují se i významnější poškození staveb a atypické části, mající podstatný vliv na cenu.

Nákresy a zápisy z místního šetření včetně kompletního listinného vyhotovení znaleckého posudku je odhadce povinen archivovat po dobu pěti let.

Doba místního šetření závisí na rozsahu a složitosti zkoumaných věcí. Pokud to posouzení vyžaduje, jsou při místním šetření prováděny sondy do konstrukcí.

1.14. Pro jaké účely se posudek/odhad používá?

- Daňové povinnosti z prodeje a koupě nemovitosti
- Určení reálné ceny nemovitosti před jejím prodejem
- Při žádosti o hypotéku
- Při žádosti o úvěr (např. ze stavebního spoření, apod.)
- Při rozvodovém řízení, vypořádání společného jmění manželů (vlastníky nemovitosti jsou oba manželé)
- Při směně nemovitostí (např. bytů v osobním či jiném vlastnictví)
- Při exekuci prodejem nemovitosti
- Při dražbě nemovitosti a insolvenčním řízení
- Při náhradě za vyvlastněnou nemovitost
- Při vkladu nemovitosti do obchodního majetku společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti

1.15. Často kladené otázky

Jak dlouho trvá vypracování znaleckého posudku?

- Obvykle 7 až 14 dní. V obtížnějších případech i déle.

Je možné při platbě daně z převodu nemovitosti použít odhad banky?

- Nemůžete. Když platíte daň z převodu nemovitosti, musíte si nechat zpracovat znalecký posudek dle cenového předpisu, tedy dle vyhlášky ministerstva financí.

Jak dlouhou dobu je platný znalecký posudek?

- Znalecký posudek je platný neomezeně.

Použitelný je ovšem znalecký posudek jen po určitou dobu, a to zpravidla po takovou dobu, dokud se nezmění okolnosti, které mají vliv na ocenění. Nejvýznamnější takovou okolností je změna oceňovací vyhlášky, která bývá novelizována zpravidla k 1.1. daného roku. Taktéž se s novým rokem mění stáří nemovitosti, které může mít vliv na její cenu. Mohou se ovšem změnit i další důležité okolnosti (např. cenová mapa stavebních pozemků, apod.), které omezují použitelnost znaleckého posudku. Znalecký posudek je potom nezbytné aktualizovat.

Jaký je rozdíl mezi znaleckým posudkem a odhadem?

- Hlavním rozdílem mezi znaleckým posudkem a odhadem je účel, pro jaký se zpracovává a někdy i v tom, kdo ho vypracuje.

Znalecký posudek vypracovává soudní znalec jmenovaný v daném oboru. Nejčastěji se zpracovává pro soudy, finanční úřady, obecní a krajské úřady, advokáty, notáře, exekutory, insolvenční správce, likvidátory a dražebníky.

Tržní odhad je odhad hodnoty majetku zpracovaný odhadcem, či soudním znalcem. Na rozdíl od znaleckého posudku nemusí splňovat některé legislativní náležitosti. Nejčastěji se zpracovává pro banky, finanční instituce, soukromé a právnické osoby.

1.16. Výklad názvosloví

Nemovitosti se dělí na věci movité a nemovité. Nemovité jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Pozemkem se rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Parcela je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry.

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. V takovém případě pak podle funkčního, účelového využití objektů jeden z nich zaujímá postavení věci (stavby) hlavní a jiný věci (stavby) vedlejší.

Konkrétní stavba je určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem, obcí ev. katastrálním územím, na němž je postavena. Nemá-li stavba popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna.

Stavbou se rozumí i stavba nepovolená, tzn. nezkolaudovaná.

Pokud se týká vzniku stavby, lze u budov za okamžik vzniku mít ten, kdy začnou být zřetelné obrysy a dispozice prvního nadzemního podlaží – obvykle se požaduje alespoň jeden metr výšky stěn prvního nadzemního podlaží, v některých případech bývá

vyžadována plná výška stěn. Obdobně pokud se pod tuto úroveň stěny sníží, lze tento okamžik obvykle brát jako čas zániku stavby.

Příslušenství je vlastně samo o sobě stavbou a tedy nemovitostí, protože může existovat samostatně. O příslušenství rozhoduje vlastník, zda je či není užíváno s věcí hlavní.

Součást nemovitosti je vše, co k nemovitosti podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost poškodila či podstatně znehodnotila.

Trvalé porosty jsou vždy součástí pozemku. Stavba však není součástí pozemku. Za součást stavby se považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny.

Provozním propojením je stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně, např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochu střechu části druhé, která slouží jako terasa apod. Provozním propojením není stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jenom společné instalace.

Zvláštním případem je **garáž**. Ta je buď součástí domu, je-li s ním provozně propojena, nebo je samostatnou věcí hlavní. Není však příslušenstvím.

2. Geometrické plány jako podklady pro převody nemovitostí

Geometrický plán je výsledek zeměměřických činností určených k vedení a údržbě katastru nemovitostí v aktuálním stavu. Geometrický plán je technickým podkladem pro vyhotovení rozhodnutí o právních vztazích k nemovitostem, pro zápis budov do katastru nemovitostí, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí, pro změnu hranice katastrálního území a obce, pro změnu hranice druhu nebo způsobu užívání pozemku. Spolu s právními listinami o vzniku, změně nebo zániku práv k nemovitostem, jejichž je při majetkoprávních transakcích neoddělitelnou součástí (smlouvy kupní, směnné, darovací, o zřízení nebo o zániku věcného břemene, apod.) - je-li třeba předmět zápisu nově zobrazit do katastrální mapy - a spolu s měřickou dokumentací (výsledky geodetických měření), je technickým podkladem pro provedení zápisu nemovitostí a vlastnických nebo jiných věcných práv v operátu katastru nemovitostí.

Definice GP dle nového katastrálního zákona v § 48 zní: GP je neoddělitelnou součástí listiny, podle které má být proveden zápis do katastru, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy, má-li být zpřesněno jeho geometrické a polohové určení nebo byl-li průběh hranice určen soudem.

2.1. Základní pojmy

Katastr nemovitostí – současná evidence

Podle katastrálního zákona (platného od 1. ledna 1993 kdy zanikla tehdejší evidence nemovitostí) uspořádaný a veřejný soupis, popis nemovitostí a informační systém o nemovitostech (pozemcích a budovách). Tvoří jej písemný operát (počítačově uspořádaný soubor popisných informací) a měřický operát (katastrální mapa a soubor geodetických informací) příslušný vždy k jednomu katastrálnímu území.

- **Soubor popisných informací katastru nemovitostí**

Písemný operát katastru nemovitostí. Sestává se z předepsaným způsobem uspořádaných informací o názvech a číslech katastrálních území, číslech parcel,

druzích pozemků, způsobu využití pozemků, výměrách pozemků, číslech popisných nebo číslech evidenčních budov, číslech listu vlastnictví, vlastnicích nebo jiných oprávněných osobách, druzích vlastnických nebo jiných věcných práv, listinách osvědčujících vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem a dalších skutečnostech.

- **Soubor geodetických informací katastru nemovitostí**

Měřický operát katastru nemovitostí ČR. Tvoří jej katastrální mapa a právoplatné výsledky všech měření a určení polohy a tvaru hranic pozemků.

- **Informační systém katastru nemovitostí**

System, který zákonným způsobem ve dvou základních souborech uspořádává popisné (textové) a geodetické (grafické) údaje (data) katastru nemovitostí a umožňuje jejich průběžné vedení, údržbu a šíření k jejich uživatelům.

- **Katastrální mapa**

Závazné státní mapové dílo velkého měřítka obsahující body bodových polí, polohopis a popis nemovitostí evidovaných v katastru nemovitostí. Tvoří soubor geodetických informací katastru nemovitostí.

- **Katastrální území**

Základní územní technická jednotka. V informačních systémech (katastr nemovitostí, statistika, atd.) se označuje stejným názvem a podle systému různým číslem. Katastrální území je obvykle jediným územím nebo jedním z několika území obce nebo města.

Evidence nemovitostí – dřívější evidence

Soupis a popis nemovitostí a jejich geometrické zobrazení na mapách s vyjádřením převážně užitelských a částečně i vlastnických vztahů k nim. Tato pozemková evidence byla v platnosti podle zákona o evidenci nemovitostí od 1. 4. 1964 do 31. 12. 1992 a byla předchůdce dnešního katastru nemovitostí.

Pozemkový katastr- dřívější evidence

Pozemková evidence z období první republiky platná od roku 1927 do roku 1951. Geometrické zobrazení, soupis a popis všech pozemků ve státě (Československé republice), vykonávané podle zákona č. 177/1927 Sb. o pozemkovém katastru a jeho vedení a vládního nařízení č. 64/1930. Vlastnická a jiná věcná práva k evidovaným pozemkům byla zapsána v pozemkových knihách vedených u knihovních soudů.

Geometrické a polohové určení nemovitosti

Jde o geodetické určení polohy, tvaru a rozměru nemovitosti (pozemku, obvodu budovy) v katastru nemovitostí. Číselné vyjádření hranic pozemků a obvodu budov souřadnicemi v souřadnicovém systému S-JTSK nebo vyjádření údají (výsledky geodetických měření) zaznamenanými v měřických dokumentacích nebo grafické zobrazení v katastrální mapě.

Nabývání vlastnictví

Vlastnictví lze nabýt kupní, darovací, směnnou nebo jinou smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě skutečností stanovených zákonem (podrobněji viz občanský zákoník).

Vklad je zápis, kterým se na základě návrhu zapisují vznik, změna, zánik, promlčení a uznání existence nebo neexistence práv viz odstavec 1.2 tohoto materiálu.

Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva.

Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných.

Poznámku zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí nebo oznámení soudu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce, Státního pozemkového úřadu, jiného správního orgánu či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

Plomba

Druh zápisu do písemného operátu katastru nemovitostí (soubor popisných informací), kterým se u konkrétní nemovitosti vyznačuje, že byl podán návrh na změnu údajů o nemovitosti. Tento zápis má obvykle (ne vždy) ten význam, že až do vyřešení navrhované změny nelze s uvedenou nemovitostí nijak majetkoprávně nakládat nebo ji geometricky měnit.

Nemovitost

Podle občanského zákoníku se věci dělí na věci movité a nemovité. Nemovitou věcí - nemovitostí - je pozemek (viz příslušný pojem) nebo stavba pevně spojená základem se zemí. Podle katastrálního zákona se v katastru nemovitostí evidují pozemky (viz příslušný pojem) a budovy (stavby spojené pevným základem se zemí s obvodovým zdívkem a zastřešením) nebo stavby vodních děl vymezené vodním zákonem. V katastru nemovitostí se neevidují stavby podzemní nebo takové, které nemají vlastnosti budovy, pokud jejich evidenci nestanoví speciální zákon.

Hranice pozemku

Spojnice lomových hraničních bodů pozemku. Obvykle jsou hranice tvořeny úsečkami někdy však i křivkami (zejména u obvodů staveb a terénních úprav).

Označení hranice

Označení lomových bodů hranice, obvykle hranice druhu pozemku nebo vlastnické hranice pozemku nebo hranice katastrálního území nebo hranice státu provedené geodetickou značkou - hraničním znakem. Nejčastějšími hraničními znaky (často se používá pojem "mezník") osazenými v přirozeném terénu jsou žulové hranoly s opracovanou hlavou a křížkem nebo závrtné ocelové trubky s plastovou nebo kameninovou hlavou s označením středu nebo i specializované měřické hřeby zapuštěné v upravených plochách dopravních staveb. Hranice nemovitostí jsou označeny také oplocením a hraničními zdmi pozemků nebo zdmi budov.

Pozemek

Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí zemského povrchu (pozemků) hranicemi.

Pojem **budova** podle katastrálního zákona

Budova je nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí

Druh pozemku

Rozlišení pozemku stanovené katastrálním zákonem a navazujícími právními předpisy. Druhem pozemku evidovaným v katastru nemovitostí ČR jsou orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní půda, vodní plocha, zastavěná plocha a nádvoří. Katastr nemovitostí ve znění platné prováděcí vyhlášky a navazující právní předpisy dále rozlišují způsob využití pozemku (viz pojem způsob využití pozemku v části Z).

Parcela

Pozemek nebo několik vzájemně sloučených pozemků zobrazených na katastrální mapě hranicemi a označených pro účely evidence v katastru nemovitostí jedním parcelním číslem a mapovou značkou druhu pozemku (to neplatí vždy, orná půda se v katastrální mapě mapovou značkou neoznačuje) v rámci konkrétního katastrálního území.

Polární metoda měření

Měřická (geodetická) metoda, kterou se určuje poloha, případně i výška bodů (geodetických, měřických i podrobných). Metoda je založena na současném měření úhlů a délek geodetickými přístroji, které jsou centricky postaveny (obvykle na stativu) na geodetických nebo měřických bodech, u nichž je známa a dokumentována poloha, případně i výška. V současnosti nejpoužívanější geodetická pozemská (terestrická) metoda měření polohy a výšky (nebo pouze polohy) podrobných bodů mapy nebo obdobné geodetické dokumentace.

Ortogonální metoda měření

Měřická (geodetická) metoda, kterou se poloha bodů určuje měřením vzájemně na sebe kolmých délek (staničení a kolmic) vztažených ke spojnici bodů, jejichž poloha byla určena předchozími měřeními a je známa. V současnosti je tato metoda doplňkovou k metodě nejužívanější - metodě polární.

2.2. Součinnost při vyhotovování geometrického plánu

K vyhotovení geometrického plánu katastrální úřad:

- přidělí číslo záznamu podrobného měření změn, podle potřeby parcelní čísla nových parcel a čísla bodů podrobného polohového bodového pole, pokud budou takové body zřizovány, a
- poskytne bezúplatně v nezbytném rozsahu podklady ve výměnném formátu nebo ve formě rastrových dat, a pokud nelze jinak, ve formě reprografických kopií

V případě pochybnosti, zda osoba, která žádá o poskytnutí podkladů pro vyhotovení geometrického plánu, je odborně způsobilá, může katastrální úřad požadovat předložení dokladu prokazujícího odbornou způsobilost podle zákona o zeměměřictví.

2.3. Obsah a náležitosti GP

V souladu s § 84 odst. 1 vyhlášky se geometrický plán vyhotovuje v elektronické podobě a tvoří ho **popisové pole**, které obsahuje základní informace o účelu, pro který se vyhotovuje, údaje o vyhotoviteli a číslu plánu, o době jeho vyhotovení apod. Z popisového pole je velmi důležité správně přenést do příslušné listiny takové údaje, které v ní budou určitým a nezaměnitelným způsobem identifikovat konkrétní geometrický plán.

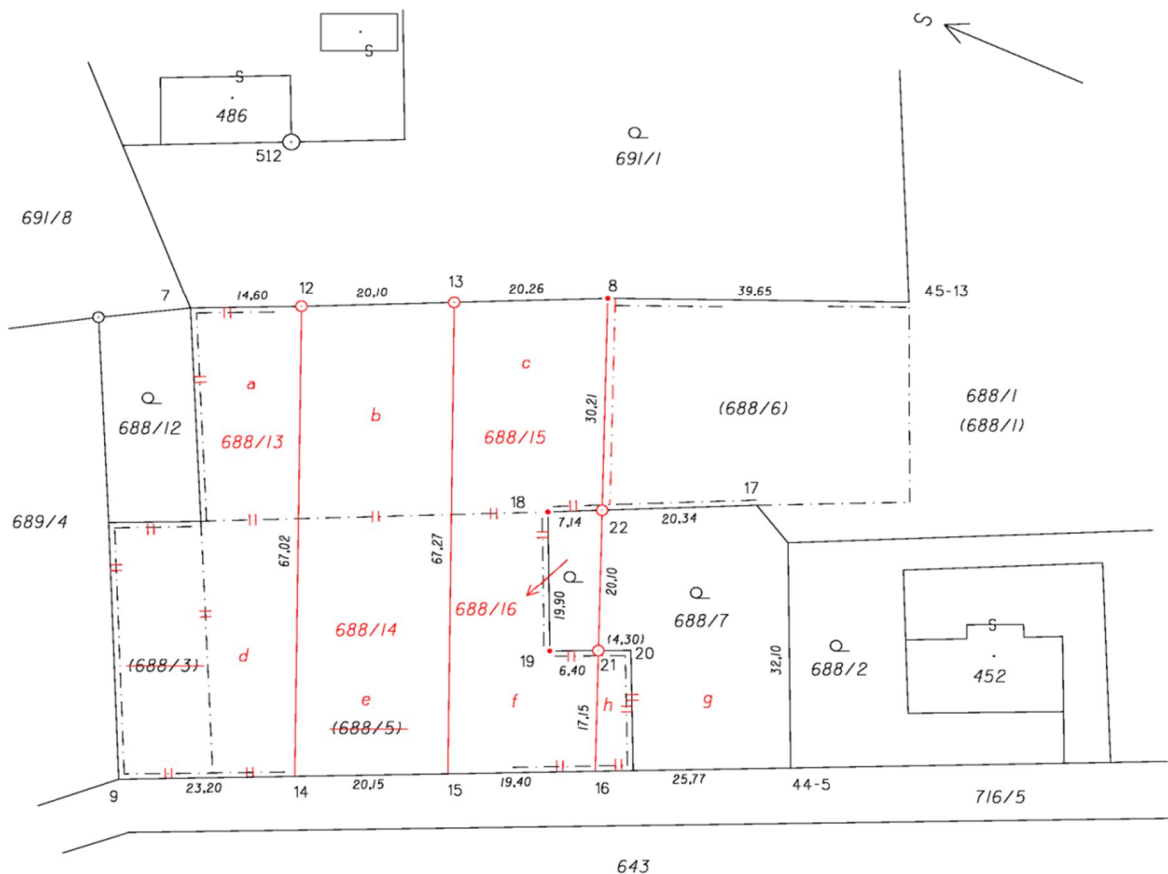
GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemků pro výstavbu	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	
	Jméno, příjmení: Ing. Petr Klapovský		Jméno, příjmení:	
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 1234/2000		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	
	Dne: 12. října 2014 Číslo: 147/2014		Dne: Číslo:	
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.		
Vyhovitel: Gekar, a. s. Dlouhá 48/1 747 70 Opava		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 172-265/2014		cn=Ing. Ivana Kyselá, c=CZ, o=ČR - Český úřad zeměměřický a katastrální [JČ 00025712], ou=100846 PGP-505/2014-806 2014.10.20 12:50:26 +01'00'		
Okres: Opava				
Obec: Opava				
Kat. území: Komárov u Opavy				
Mapový list: VS-XI-9-16				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:				

- Z předešlého popisového pole se vypouští upozornění na potřebu souhlasu stavebního úřadu s dělením nebo scelováním pozemků – vyhodnoceno jako neaktuální.
- Potvrzení katastrálním úřadem vyznačováno viditelným otiskem.
- Pravé pole vyhrazeno pro ověření stejnopisu GP v listinné podobě (v případě, že bude vyhotovován).
- Změna popisového pole souvisí se zavedením elektronické podoby.

V popisovém poli se uvádí

- a) účel geometrického plánu,
- b) číslo geometrického plánu složené z čísla záznamu podrobného měření změn, čísla podle evidence zakázek vyhotovitele geometrického plánu a úplného letopočtu,
- c) u vyhotovitele geometrického plánu jméno, příjmení a adresa trvalého pobytu fyzické osoby (popřípadě adresa bydliště, nemá-li trvalý pobyt na území České republiky), nebo obchodní jméno a adresa sídla podnikání podnikatele - fyzické nebo právnické osoby,
- d) název okresu, obce a katastrálního území a označení listu katastrální mapy (nově u digitalizovaných map klad mapy v S-JTSK v měřítku 1:1000),
- e) způsob označení nových hranic, pokud je jednotný, jinak se uvede u jednotlivých bodů v poznámce seznamu souřadnic,
- f) údaje o ověření geometrického plánu,
- g) údaje o potvrzení geometrického plánu

Další součástí geometrického plánu je **grafické znázornění** dotčených nemovitostí před změnou a po ní, které se vyhotovuje jako kopie katastrální mapy (ve vhodném měřítku). Ze samotného grafického znázornění lze vysledovat, k jakým změnám u dané nemovitosti dochází.



- Vyhotovuje se černě, vyznačení nového stavu se provádí červeně: nový stav hranic; body, jejichž poloha je zpřesněna (zn. 1.09 nebo 1.05 – tence); nové slučky (tence, velikost stejná jako stávající); nová parcelní čísla – bez oválů, včetně šipek; označení dílů; nové mapové značky; vyznačované věcné břemeno (včetně šrafování); rušení hranic, rušení sluček v případě změny na hranici
- Černě zůstává: čísla bodů (dané i nové body); oměrky; severka

Nezbytnou součástí geometrického plánu je také **seznam souřadnic**, který však pro právníka nemá při sepisování smluv praktické využití, když se jedná o přesně určené body, které využívají geometři při zaměřování nového stavu v terénu.

V seznamu souřadnic se uvádějí čísla bodů a jejich souřadnice v pořadí Y a X a kód kvality. U nových bodů změny lze uvádět jen vlastní čísla, u bodů určených v předcházejících záznamech podrobného měření změn se uvádějí čísla úplná nebo čísla zkrácená, obsahující na prvním místě číslo příslušného záznamu podrobného měření změn oddělené pomlčkou od vlastního čísla bodu (u obou čísel se vynechávají počáteční

nuly). V případě přizpůsobení změny mapě podle bodu 16.26 písm. b), jehož výsledkem bude evidence souřadnic obrazu bodu napojení odlišných od souřadnic polohy, se pod seznam souřadnic napíše upozornění „Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu [§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona].“ U bodů se souřadnicemi s kódem charakteristiky kvality vyšším než 3 se ve sloupci Souřadnice určené měřením uvádí také souřadnice polohy, pokud jsou odlišné od souřadnic obrazu.

17.22 Vzor seznamu souřadnic

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	Kód kvality	Y	X	Poznámka
44-5	643286,14	1197024,24	3			sloupek plotu
45-13	643270,59	1196957,87	3			sloupek plotu
7	643366,33	1196957,81	8	643365,09	1196958,86	roh zdi
8	643310,22	1196957,31	3			sloupek plotu
9	643374,55	1197025,84	8			kolík
12	643350,50	1196958,45	3			zabet. železná trubka
13	643330,42	1196957,88	3			zabet. železná trubka
14	643351,38	1197025,42	8			kolík
15	643331,23	1197025,07	8			kolík
16	643311,85	1197024,71	8			kolík
17	643290,62	1196986,78	8			kolík
18	643318,08	1196987,73	3			dočasně kolík - bod ohrožen stavební činností
19	643317,85	1197007,64	3			dočasně kolík - bod ohrožen stavební činností
21	643311,44	1197007,58	3			zabet. železná trubka
22	643310,95	1196987,48	3			zabet. železná trubka

Souřadnice bodů na dosavadní hranici pozemku určené měřením v terénu budou pro zápis do katastru nemovitostí upraveny podle dosavadního určení hranice lomovými body s kódem charakteristiky kvality souřadnic vyšším než 3. Důvodem je nerealizované zpřesnění této hranice, ke kterému je nutné doložit listinu prokazující shodu vlastníků na jejím průběhu [§ 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona].

Naopak **výkaz dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí** je velmi důležitou součástí geometrického plánu, ke které by každý právník měl upřít svůj zrak. Ten totiž obsahuje údaje jak o dosavadním, tak o novém stavu parcel katastru nemovitostí. Zjednodušeně to znamená, že z něj vyčteme, z které parcely, popř. z kterých parcel, resp. dílů parcel, vzniká nová parcela, případně parcely.

VÝKAZ DOSAVADNIHO A NOVEHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTI																
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m ²			Způsob využití	ha				m ²	Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitosti	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
688/1	83	26	orná půda	688/1	44	05	orná půda		0		PK					
688/7	9	90	zahrada	688/7	9	34	zahrada		0							
				688/13	12	97	orná půda		0							
				688/14	13	49	orná půda		0							
				688/15	11	96	orná půda		0							
				688/16	1	35	zahrada		2							
				*1): (49 11)							688/3	61	4	50	celá	
											688/5	175	18	54	celá	
											688/6	102	16	26	a+b+c	
											688/7	154	9	90	celá	
													*1):	49	20	
691/1	30	44	zahrada		30	44	zahrada		0			102				
	1	23	60		1	23	60									
Parcely zjednodušené evidence - PK																
688/3	4	50		zaniká												
688/5	18	54		zaniká												
688/6	27	99		688/6	11	73			0			102				

Poznámka: *1) Rozdíl -9 m² mezi součtem výměr dílů dosavadních parcel vstupujících do nového stavu a součtem výměr parcel nového stavu je menší než hodnota mezní odchylky podle bodu 14.10 přílohy katastrální vyhlášky.

Kód způsobu určení výměry rozlišuje, zda je výměra určena

- ze souřadnic lomových bodů v S-JTSK s kódem kvality 3 nebo 4; způsob určení výměry se označuje kódem 2,
- z přímo měřených měř nebo ze souřadnic v místním systému; způsob určení výměry se označuje kódem 1,
- ze souřadnic lomových bodů v S-JTSK, z nichž nejméně jeden lomový bod má souřadnici s kódem kvality 5 až 8; způsob určení výměry se označuje kódem 0, nebo
- graficky, a to planimetrováním, výpočtem z měř odměřených na mapě, nebo výpočtem ze souřadnic lomových bodů na obvodu parcely nebo dílu parcely odměřených na mapě; způsob určení výměry se označuje kódem 0.

Pro právníka je opět nepříliš významnou součástí geometrického plánu **výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ)**, pokud ovšem právník není specialistou v oblasti daňového práva a oceňování nemovitostí, když tato část poskytuje údaje o vyhláskové ceně příslušných zemědělských pozemků.

Výkaz BPEJ **zůstává** náležitostí GP (počítá se se zrušením v rámci novelizace).

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu													
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely		
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²			
688/7		74911	8	55	g	688/15		73301	2	82	f		
				79	h				6	04	c		
				34					8	86			
688/13		73301	3	25	688/3 PK	688/16		73301	3	10	f		
				04	d				1	35			
				15	a								
				44									
		74911	1	25	688/3 PK								
				28	d								
			53										
688/14		73301	4	70	e			73301	7	75			
				07	b								
				77									
		74911	2	72	e								

Nedílnou součástí geometrického plánu je i jeho **ověření a potvrzení**. Ověření provádí úředně oprávněný zeměměřický inženýr, potvrzení pak příslušný katastrální úřad.

- **Ověření geometrického plánu**

Zeměměřická činnost, kterou podle zákona o zeměměřictví úředně oprávněný zeměměřický inženýr ověřuje, zda výsledek zeměměřických činností využívaných ve veřejném zájmu pro účely katastru nemovitostí, pro účely vedení státního mapového díla a pro účely výstavby, odpovídá náležitostmi a přesností právním předpisům.

- **Potvrzení geometrického plánu**

Potvrzení, které vyznačuje katastrální úřad na geometrických plánech na znamení souhlasu s očíslováním nově geometricky a polohově určených

pozemků a po provedení kontroly, jejímž cílem je zjistit, že na plánu nejsou zjevné závady odporující prováděcímu předpisu katastrálního zákona.

Má-li být podle geometrického plánu do katastru zapsáno kromě jiné změny i zpřesněné geometrické a polohové určení pozemku, týkající se touto jinou změnou dotčené hranice, poznamená se v geometrickém plánu potřeba doložení souhlasného prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků.

Z nového katastrálního zákona a vyhlášky je zcela vypuštěn UPŘESNĚNÝ PŘÍDĚLOVÝ PLÁN. U GP při zobrazení změny se nově nevyhotovuje průsvitka.

Geometrický plán se vyhotovuje pro:

- a) změnu hranice katastrálního území,
- b) rozdělení pozemku,
- c) změnu hranice pozemku,
- d) vyznačení nebo změnu obvodu budovy, která je hlavní stavbou na pozemku, a vodního díla,
- e) určení hranic pozemků při pozemkových úpravách,
- f) doplnění souboru geodetických informací o pozemek dosud evidovaný zjednodušeným způsobem,
- g) opravu geometrického a polohového určení nemovitosti,
- h) upřesnění nebo rekonstrukci údajů o parcele podle přídělového řízení,
- i) průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků,
- j) průběh hranice určené soudem,
- k) vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku

2.4. Podklady pro tvorbu GP

Podle vyhlášky č.357/2013 Sb. § 80 podklady pro vyhotovení geometrického plánu jsou:

(1) Závazným podkladem pro vyhotovení geometrického plánu jsou údaje souboru geodetických informací a souboru popisných informací.

(2) Dalšími podklady jsou výsledky šetření a měření uložené v měřické dokumentaci a grafické operáty dřívějších pozemkových evidencí.

- mapa bývalého pozemkového katastru nebo jiné grafické znázornění nemovitostí spolu s příslušnými písemnými údaji z veřejných knih a operátů dřívějších pozemkových evidencí se použijí jako podklady k vyjádření právních vztahů k nemovitostem, pokud nejsou dosud vyznačeny v souboru geodetických informací a souboru popisných informací katastru nebo pokud mají vyšší grafickou přesnost než platná katastrální mapa,

- záznamy podrobného měření změn,

- údaje o bodech základního polohového bodového pole, zhušťovacích bodech a bodech podrobného polohového bodového pole,

- údaje o BPEJ ve formě počítačového souboru nebo jako kopie grafického podkladu se zobrazením obvodů a kódů BPEJ v územích, kde jsou v katastru obsaženy.

Při vyhotovování geometrických plánů je nutná spolupráce vyhotovitele geometrického plánu a příslušného katastrálního úřadu, jelikož na katastrálním úřadě je možné získat všechny potřebné podklady a informace, které jsou třeba pro vyhotovení geometrického plánu. Podle § 6 odst. 1 zákona č. 200/1994 Sb., o *zeměměřictví*, mají zeměměřické a katastrální orgány povinnost na vyžádání poskytovat orgánům státní správy, orgánům územní samosprávy a osobám oprávněným vykonávat zeměměřické činnosti nezbytné podklady a údaje z dokumentovaných výsledků a ze spravovanýchází dat informačních systémů, pokud jsou pro činnost těchto osob potřebné, a pokud tím není dotčena ochrana práv podle zvláštních zákonů. Osoba oprávněná vyhotovovat geometrické plány tedy obdrží bezplatně a v potřebném rozsahu tyto podklady:

- kopii platné katastrální mapy, buď v grafické formě s uvedením délkové srážky mapového podkladu, nebo v digitální formě, je-li k dispozici,
- kopii mapy dřívější pozemkové evidence,
- záznamy podrobného měření změn,
- údaje o bodech bodových polí,
- kopii grafického podkladu se zobrazením obvodů a kódů BPEJ v územích, kde jsou v katastru nemovitostí obsaženy údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách,
- ústní informace z katastru nemovitostí, případně další informace po samostatném nahlédnutí.

Další údaje je možno získat na podkladě písemného požadavku za správní poplatek nebo za úhradu podle platných cenových předpisů. Údaje z bází dat bodového pole a státní mapová díla se poskytují v písemné formě, grafické formě nebo na nosičích dat.

Další možností jak získat některé informace potřebné k vyhotovení geometrického plánu je Dálkový přístup do katastru nemovitostí dostupný na stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního. Dálkový přístup je placená služba, která umožňuje registrovaným uživatelům on-line přístup k údajům katastru nemovitostí. Další aplikací dostupnou na stránkách ČÚZK je Nahlížení do katastru nemovitostí, které je dostupné všem uživatelům internetu. Nahlížení do KN nevyžaduje žádnou registraci a je bezplatné, každopádně umožňuje získávat pouze vybrané údaje týkající se vlastnictví parcel, staveb a bytových jednotek evidovaných v KN a informace o některých řízeních založených na katastrálním pracovišti.

2.5. BPEJ

Bonitovaná půdně ekologická jednotka je pětimístný číselný kód související se zemědělskými pozemky. Vyjadřuje hlavní půdní a klimatické podmínky, které mají vliv na produkční schopnost zemědělské půdy a její ekonomické ohodnocení.

Právním předpisem, kterým se stanovuje charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci je Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 327/1998 Sb. v platném znění (vyhláška 546/2002 Sb).

Bonitace zemědělské půdy byla prováděna v letech 1973 až 1980.

Význam číslic kódu BPEJ (5 míst)

První číslice kódu BPEJ značí příslušnost ke klimatickému regionu (označeny kódy 0 - 9). Klimatické regiony byly vyčleněny na základě podkladů Českého hydrometeorologického ústavu v Praze výhradně pro účely bonitace zemědělského půdního fondu (ZPF) a zahrnují území s přibližně shodnými klimatickými podmínkami pro růst a vývoj zemědělských plodin. V ČR bylo vymezeno celkem 10 klimatických regionů.

Druhá a třetí číslice vymezuje příslušnost k určité hlavní půdní jednotce (01 - 78). Hlavní půdní jednotka je účelové seskupení půdních forem, příbuzných ekologickými vlastnostmi, které jsou charakterizovány morfogenetickým půdním typem, subtypem, půdotvorným substrátem, zrnitostí a u některých hlavních půdních jednotek výraznou svažitostí, hloubkou půdního profilu, skeletovitostí a stupněm hydromorfismu.

Čtvrtá číslice stanoví kombinaci svažitosti a expozice pozemku ke světovým stranám.

Pátá číslice určuje kombinaci hloubky půdního profilu a jeho skeletovosti.

Poznámka: Počáteční tři číslice pětimístného kódu označují na mapách a kartách tzv. hlavní půdně klimatickou jednotku (HPKJ) = klimatický region + hlavní půdní jednotka.

2.6. List vlastnictví

Je obdobným dokladem evidence vlastnictví a obdobných věcných práv v katastru nemovitostí, jakým byly do roku 1951 v pozemkovém katastru pozemkové knihy. Podstatným rozdílem je to, že zápisy do pozemkových knih prováděly knihovní soudy - tedy na státních orgánech nezávislá instituce parlamentní demokracie - zatímco dnes zápisy do vlastnických listů, a to v zákonem stanovených případech na základě vlastního rozhodování ve správním řízení o vkladu resp. výmazu práva, provádějí katastrální úřady, které jsou správními úřady vykonávajícími správu katastru nemovitostí.

Číslo listu vlastnictví

Číslo, pod kterým je vlastník (list vlastnictví) v rámci katastrálního území evidován v souboru popisných informací katastru nemovitostí (viz dále pojem list vlastnictví).

List vlastnictví je evidenční jednotka, která se zakládá v rámci katastrálního území pro skupinu nemovitostí, ke kterým jsou evidovány shodné údaje o vlastnictví.

List vlastnictví se člení na části A, B, B1, C, D, E a F a obsahuje:

- v části A slovní označení vlastnického práva a údaje o vlastníku nebo spoluvlastnících, nebo text „svěřenský správce“, údaje o svěřenském správcu a označení svěřenského fondu, popřípadě slovní označení odvozeného práva a údaje o oprávněném z odvozeného práva, a dále spoluvlastnický podíl, popřípadě podíl, v jakém má oprávněný z odvozeného práva toto právo k nemovitostem uvedeným v části B,
- v části B údaje o nemovitostech, které jsou předmětem práv označených v části A, a případně plomby vyznačené písmenem „P“ před označením nemovitosti,
- v části B1 práva založená služebností ve prospěch nemovitostí uvedených v části B, údaje o tom, že k užívání nemovitostí uvedených v části B slouží nemovitosti v přídatném spoluvlastnictví, věcná práva ve prospěch vlastníka nemovitostí uvedených v části B a práva zapsaná podle dřívějších právních předpisů ve prospěch vlastníka nemovitostí uvedených v části B, včetně údajů o těchto právy dotčených nemovitostech, označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis,
- v části C věcná práva k věci cizí, která se zapisují do katastru, včetně věcných práv zřízených podle dřívějších právních předpisů, a která zatěžují nemovitosti uvedené v části B, včetně poznámek, které se k těmto právům bezprostředně vážou,

označení protokolu a pořadové číslo, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis,

- v části D
 - omezení převodu nemovitostí podle § 58 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 1991, a další omezení podle dřívějších právních předpisů,
 - poznámky, které se váží k osobě uvedené v části A nebo k nemovitosti uvedené v části B s výjimkou poznámek podle písmena d),
 - plomby a
 - upozornění, včetně označení protokolu a pořadového čísla, pod kterým byl zápis v dané věci proveden, a údaje o listinách, které byly podkladem pro zápis,
- v části E údaje o listinách, které byly podkladem k zápisu vzniku nebo změny práva označeného v části A,
- v části F údaje pro daňové účely k pozemkům uvedeným v části B.

2.7. Záznam podrobného měření změn

Záznam podrobného měření změn (ZPMZ) je grafická a číselná dokumentace zaměřené změny. Je podkladem jednak pro vyhotovení geometrického plánu, ale také pro zápis změn údajů evidovaných v souboru geodetických a popisných informací, které jsou spojeny s měřením v terénu, ale nemění hranice pozemku, obvod budovy nebo obvod vodního díla. Dále je také podkladem pro opravu chyby v KN katastrálním úřadem.

Náležitostmi ZPMZ jsou:

- a) popisové pole,
- b) náčrt,
- c) zápisník,
- d) protokol o výpočtech,
- e) záznam výsledků výpočtu výměr parcel (dílů),
- f) návrh zobrazení změny,
- g) údaje o seznámení vlastníků s označením a s průběhem nových nebo změněných hranic.

Podle povahy změny mohou k ZPMZ náležet ještě další přílohy, např. dokumentace o zřízení bodu PPBP, kopie dokumentace o vytyčení hranice pozemku, kopie geodetické části dokumentace skutečného provedení stavby v takovém rozsahu, který je potřebný pro vyznačení dalšího prvku polohopisu nebo jeho změny, atd.

2.8. Úředně oprávněný zeměměřický inženýr (ÚOZI)

Úřední oprávnění se uděluje pro ověřování výsledků zeměměřických činností. Fyzická osoba, která je držitelem tohoto oprávnění a je tedy úředně oprávněným zeměměřickým inženýrem (ÚOZI), a ověřuje, že:

- výsledky zeměměřických činností využívaných pro správu a vedení katastru nemovitostí a pro státní mapová data svými náležitostmi a přesností odpovídají právním předpisům
- výsledky zeměměřických činností využívané ve výstavbě svými náležitostmi a přesností odpovídají právním předpisům a podmínkám písemně dohodnutým s objednatel

Ověření odborné správnosti výsledku zeměměřické činnosti se vyznačí textem: „Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.“ Ověření se provádí elektronicky.

Dle rozsahu úředního oprávnění rozlišujeme čtyři druhy a to:

a) pro ověřování:

- geometrického plánu a kopie geometrického plánu
- upřesněného přídělového plánu
- nového souboru geodetických informací katastru nemovitostí
- dokumentace o vytyčení hranice pozemku

b) pro ověřování:

- dokumentace o zřízení, obnovení nebo přemístění bodu podrobného polohového bodového pole
- o zaměření předmětů měření, které jsou obsahem základních státních mapových děl, pro potřeby orgánů zeměměřictví a katastru

c) pro ověřování:

- geodetického podkladu pro výstavbu
- dokumentace o vytyčovací síti
- dokumentace o vytyčení prostorové polohy, rozměru a tvaru stavby pro účely výstavby
- dokumentace o dohledu na dodržování prostorové polohy výstavby
- dokumentace geodetické části skutečného provedení stavby, která obsahuje geometrické, polohové a výškové určení dokončené stavby nebo technologického zařízení

d) pro ověřování:

- dokumentace o zřízení, obnovení nebo přemístění bodu podrobného polohového bodového pole pro potřeby obrany státu
- o zaměření a šetření předmětů měření, které jsou obsahem státních mapových děl pro potřeby obrany státu

3. Vytyčování hranic pozemků

Geometrické a polohové určení je základním podkladem pro případné vytyčení hranice pozemku podle údajů katastru. Přesnost vytyčení je dána přesností dosavadních údajů katastru o geometrickém a polohovém určení pozemků. Výsledek každého vytyčení je tedy vždy zatížen chybou plynoucí z nepřesnosti evidovaného geometrického a polohového určení a poloha vytyčeného hraničního znaku v terénu tak odpovídá průběhu hranice pozemku vždy jen s tomu odpovídající nejistotou. Ani moderními a přesnými přístroji nelze již vytyčit hranici pozemku přesněji, než jak byla při svém vzniku ve své době původně zaměřena. Dokud sousedé užívají pozemky ve vzájemné shodě, případná nižší přesnost údajů katastru nemovitostí o společné hranici jim nečiní praktické komplikace. V případě sporu o průběh hranice pozemku však mohou přesnější údaje katastru významným způsobem přispět k urovnání tohoto sporu.

Vytyčení hranice pozemku nejčastěji potřebujete z důvodu:

- stavby oplocení
- osazení stavby do hranice pozemku
- dodržení předepsaných odstupů stavby od vlastnických hranic
- ověření průběhu stávajícího oplocení zaužívaných hranic - kontrolní vytyčení
- obnovy parcel pozemkového katastru - zjednodušené evidence
- pro účely koupě nebo prodeje nemovitosti
- upřesnění skutečné výměry pozemku

3.1. Základní pojmy

Protokol o vytyčení hranice pozemku

Jeden z výsledků vytyčení hranice pozemku - zeměměřické činnosti pro účely katastru nemovitostí. Listina, na které se předepsaným způsobem dokumentuje způsob (použité měřické metody a postupy), jakým byly hranice konkrétního pozemku vytyčeny a skutečnost, že s průběhem vytyčené a předepsaným způsobem označené hranice konkrétního pozemku byly v terénu seznámeni všichni vlastníci nebo jiní

oprávnění dotčených pozemků. Protokol o vytyčení pozemku obvykle doprovází vytyčovací náčrt.

Přesnost mapy

Základní parametr kvality mapování a kartografického zpracování mapy. Vzhledem ke složitému procesu vzniku mapy má každá mapa vlastní soubor číselných charakteristik přesností pro jednotlivé prvky mapového obsahu. Tento soubor je ovlivněn metodou získání dat potřebných pro kartografické vyjádření mapového obsahu, mírou jeho generalizace, pečlivostí a způsobem vykreslení, možnostmi reprodukce.

Rozdělení pozemku

Určení nové hranice uvnitř pozemku, kterou se vytváří nejméně dva nebo i více nových pozemků. Rozdělení pozemku je právoplatné, pokud jej odsouhlasí nebo o něm kladně ve správním řízení rozhodne územně příslušný stavební úřad, vyhotoví se geometrický plán a nově vzniklé pozemky budou evidovány v operátu katastru nemovitostí na základě návrhu doloženého listinami nebo na základě pravomocného rozhodnutí správního orgánu nebo soudu.

Údaje o parcele

Údaje, které jsou předmětem pozemkové evidence, například pozemkového katastru nebo evidence nemovitostí nebo katastru nemovitostí. V katastru nemovitostí ČR jsou údaje o parcele: příslušnost do katastrálního území, druh číslování parcel, parcelní číslo, výměra parcely, kvalita výměry, druh pozemku, způsob využití a ochrany nemovitosti, popisné číslo nebo evidenční číslo budovy, příslušnost k vlastníku, rozlišení právního vztahu, označení listu katastrální mapy, příslušnost budovy k části obce, souřadnice definičního bodu parcely, odkaz na položku výkazu změn.

Věc nemovitá

Podle občanského zákoníku pozemek nebo stavba pevně spojená základem se zemí. Součástí věci - tedy i nemovitosti - je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se věc znehodnotila. Avšak na rozdíl od většiny právních států u nás zatím platí, že stavba není součástí pozemku, neboli vlastníkem stavby může být jiná osoba, než vlastní pozemek, který je stavbou zastavěn.

Vlastnictví

Podle občanského zákoníku oprávnění vlastníka v mezích zákona předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním. Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana. Podrobněji o vlastnictví, podílovém spoluvlastnictví a společném jmění manželů viz občanský zákoník.

Zákonná omezení vlastnického práva jsou upravena speciálními zákony a prováděcími předpisy o správě území různých druhů a způsobů využití (stavební zákon, zákon o ochraně životního prostředí, zákon o ochraně zemědělského půdního fondu, lesní zákon, vodní zákon, zákon o drahách, silniční zákon, energetický zákon, telekomunikační zákon, zákon o vodovodech a kanalizacích, zákon o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, atd.).

Vlastnická hranice pozemku

Hranice pozemku konkrétního vlastníka nebo vlastníků.

Vlastník pozemku

Osoba fyzická (občan) nebo právnická, která vlastní pozemek a může toto vlastnictví doložit příslušnou listinou a výpisem z listu vlastnictví katastru nemovitostí.

Vytyčení

Geodetická činnost uskutečněná odborně a nestranně na základě právoplatné dokumentace (například katastrální operát nebo projektová dokumentace stavby nebo terénní úpravy) jejímž výsledkem jsou geodetické značky, které určují prostorovou polohu, rozměry a tvar pozemku, budoucí stavby, terénní úpravy nebo jiného objektu na zemském povrchu. Při vytyčení geodet v terénu vyznačuje podle právoplatné dokumentace (například katastrální operát nebo projektová dokumentace stavby nebo terénní úpravy) např. lomové body vlastnických nebo jiných hranic, půdorys budoucí stavby budovy, osu budoucí stavby komunikace apod.

Vytyčovací náčrt

Výsledek geodetické činnosti (vytyčení), kterým se dokumentuje v grafické podobě (zobrazení předmětu vytyčení) doplněné číselnými údaji (např. souřadnice, vytyčovací prvky - úhly a délky, kontrolní údaje - délky úseků hranic apod.) obsah, způsob a

výsledky vytyčení hranic pozemku nebo vytyčení prostorové polohy případně i tvaru objektu stavby nebo terénní úpravy a kterým se dokumentuje i předání vytyčených a stabilizovaných značek ve výstavbě (přejímajícím je obvykle stavbyvedoucí nebo technický dozor investora). Jeden z výsledků vytyčení hranice pozemku - zeměměřické činnosti pro účely katastru nemovitostí. Listina, na které je předepsaným způsobem zobrazena vytyčená hranice a její nejbližší okolí a na které se dokumentují vytyčovací prvky lomových bodů vytyčené hranice konkrétního pozemku.

Vyznačení budovy

Úkon, kterým se do katastru nemovitostí zapisuje budova, jako samostatná nemovitost označená parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna.

Výměra parcely

Plocha pozemku zobrazeného v katastrální mapě jako parcela, tj. plocha vztažená k vodorovné zobrazovací rovině této mapy. Velikost výměry vyplývá z geometrického a polohového určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtverečné metry. Velikost výměry je v katastru nemovitostí evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna. Zpřesněním výměry nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku.

Způsob využití pozemku

Katastrálním zákonem a jeho prováděcím předpisem definovaný způsob, kterým je pozemek využíván. O legálním způsobu využití pozemku evidovaném v katastru nemovitostí nerozhoduje (až na výjimky) samostatně vlastník pozemku nebo jiný oprávněný, ale zákonem určený správní úřad. Vždy stavební úřad a dále například drážní úřad, silniční úřad, báňský úřad, orgán ochrany zemědělského nebo lesního půdního fondu, vodohospodářský orgán, orgán ochrany životního prostředí apod.

Jednotná trigonometrická síť katastrální (JTSK)

Geodetický polohový základ na území České republiky a Slovenské republiky. Síť trigonometrických bodů rovnoměrně rozložených na území České republiky a Slovenské republiky, jejichž spojnice tvoří trojúhelníky (síť trojúhelníků, jejichž vrcholy jsou trigonometrické body). Byla vybudována na základě předchozích trigonometrických sítí v období 1920 - 1957 a je zákonným způsobem udržována.

Geometrické a polohové určení nemovitosti

Jde o geodetické určení polohy, tvaru a rozměru nemovitosti (pozemku, obvodu budovy) v katastru nemovitostí. Číselné vyjádření hranic pozemků a obvodu budov souřadnicemi v souřadnicovém systému S-JTSK nebo vyjádření údaji (výsledky geodetických měření) zaznamenanými v měřických dokumentacích nebo grafické zobrazení v katastrální mapě.

Geometrické určení je podkladem pro výpočet výměry parcely. Přesnost geometrického a polohového určení se může s ohledem na dobu jeho pořízení pohybovat i v řádu metrů. Z takto nepřesného geometrického a polohového určení byla v minulosti parcelám určena i jejich výměra, a to většinou jen grafickým způsobem, při kterém byla výměra parcely plně odvozena od zjištěné plochy jejího obrazu v mapě. Taková přesnost určování a evidování výměr parcel v minulosti zcela dostačovala daňovým účelům, pro které byl katastr původně zřízen.

3.2. Podklady pro vytyčení

Základním podkladem pro vytyčení hranice pozemku je jeho geometrické a polohové určení evidované v souboru geodetických informací. Je-li geometrické a polohové určení dáno jen zobrazením hranic pozemků v katastrální mapě podle původního výsledku zeměměřické činnosti, využije se pro vytyčení také tento původní výsledek zeměměřické činnosti. Pro vytyčení se mohou využít i údaje jiného výsledku zeměměřických činností, není-li zjištěn jejich rozpor s platným geometrickým a polohovým určením.

Podklady pro vytyčení hranice pozemku poskytne katastrální úřad odborně způsobilé osobě bezúplatně v nezbytném rozsahu ve výměnném formátu nebo ve formě rastrových dat, a pokud nelze jinak, ve formě reprografických kopií.

Před vytyčením se posuzuje využitelnost podkladů z hlediska jejich přesnosti a možnosti využití zejména zachovaných lomových bodů označených trvalým způsobem, jiných trvalých předmětů a znatelného přirozeného rozhraničení pozemků například příkopem nebo hrází.

3.3. Práce v terénu

Vytyčení hranice pozemku je pouze technický úkon, který nic nemění na právních vztazích k nemovitostem. Důležitá pro vytyčení hranice pozemku je skutečnost, že samotným vytyčením a vyhotovením dokumentace se v žádném případě nemění nic v katastru. Pokud katastr eviduje hranici nepřesně, bude ji tak evidovat i nadále. Rozdíl ve vytyčení takové hranice různými geodety může být i několik metrů. V případě vytyčení takto nepřesné hranice je možné vyhotovit podklady pro zpřesnění hranice, kterými se do katastru zapíše nové souřadnice určené přímým měřením a nadále bude hranice v katastru evidována s nejvyšší možnou přesností. Geodet musí pozvat všechny dotčené vlastníky pozemků k seznámení s výsledkem vytyčení a předat jim dokumentaci o vytyčení (vytyčovací náčrt a protokol o vytyčení). Vlastníci mohou, ale také nemusí výsledek vytyčení respektovat.

Vlastníci mohou průběh hranice pozemku (v rámci mezních odchylek stanovených katastrální vyhláškou) upřesnit. Pokud si vlastníci přejí, aby průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemku byl s přesností $+ 0,14$ m evidován v katastru nemovitostí, musí být vyhotoven geometrický plán pro průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemku a podepsáno souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků všemi vlastníky dotčených pozemků.

Pro vytyčení se přednostně využije geometrický základ měření, z něhož byla hranice geometricky a polohově určena.

Přesnost vytyčení je dána přesností dosavadních údajů katastru o geometrickém a polohovém určení pozemků. Pokud jsou v příslušné lokalitě k dispozici přímo měřená data, budou podrobné lomové body hranice pozemku vytyčeny se střední souřadnicovou chybou $+ 0,14$ m. Nejméně přesný výsledek vytyčení bude v lokalitách, kde je k dispozici pouze grafická katastrální mapa v měřítku 1:2 880 nebo katastrální mapa digitalizovaná (KMD). Střední souřadnicová chyba vytyčených bodů je v tomto případě $+ 1,0$ m.

Vytyčené lomové body hranice se v terénu označí trvalým způsobem, pokud je hranice v katastru číselně vyjádřena nebo pokud se na podkladě vytyčení vyhotovuje geometrický plán pro průběh vytyčené nebo vlastníky upřesněné hranice pozemků. V ostatních případech se lomové body označí dočasným způsobem, nejsou-li již označeny. Správnost vytyčení hranice pozemku se ověří kontrolním měřením. Vytyčeným lomovým bodům hranice se určí souřadnice v S-JTSK, pokud nebyly v tomto souřadnicovém systému již určeny.

Metody vytyčení:

- polární metoda – základní metoda
- ortogonální metoda – doplňková metoda
- protínání vpřed, z délek
- průsečková metoda – průsečík přímek
- metoda GNSS

Podle požadované přesnosti se vytyčování dělí na běžné (centimetrová přesnost) a přesné vytyčování (méně než jeden cm).

Přístroje:

Pásmo

Teodolit

Totální stanice

GNSS aparatura

Z hlediska stavebnictví ještě např.:

Nivelační přístroj, provažovač nebo stavební laser

3.4. Souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranic pozemků

Listinou dokládající shodu vlastníků na průběhu hranice pozemků je zejména souhlasné prohlášení o shodě na průběhu hranice pozemků s náležitostmi obdobnými souhlasnému prohlášení podle § 66 odst. 2 písm. a) až c), které dále obsahuje popis průběhu vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemku čísla bodů podle geometrického plánu, a uvedení skutečnosti, že hranice nebyly osobami, které prohlášení činí, měněny, nejsou sporné a že je jejich vůlí, aby tak, jak byly zaměřeny, byly evidovány v katastru.

Katastrální úřad při zápisu zpřesněného geometrického a polohového určení pozemku a jemu odpovídající zpřesněné výměry ověří pravost podpisů na souhlasném prohlášení některým ze způsobů uvedených v části páté. Katastrální úřad považuje vlastnoruční podpis za pravý i v případě, že úředně oprávněný zeměměřický inženýr (dále jen „ověřovatel“), který geometrický plán ověřil, výslovně potvrdil, že vlastníci dotčených pozemků, jejichž totožnost zjistil, před ním souhlasné prohlášení podepsali.

Souhlasné prohlášení obsahuje jména, příjmení, adresy trvalého pobytu, rodná čísla a čísla občanských průkazů (popř. název, adresa sídla a identifikační číslo právnické osoby) všech vlastníků, kterých se vytyčená hranice (vytyčený lomový bod) týká. Dále zde musí být uveden popis zeměměřických činností.

4. Zákony

- [1] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících
- [2] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- [3] Vyhláška 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
- [4] Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník
- [5] Zákonu č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích
- [6] Vyhláška č. 359/2013Sb., o stanovení vzoru formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu
- [7] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- [8] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [9] Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí
- [10] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů
- [11] Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví
- [12] Vyhláška č. 31/1995 Sb., o zeměměřictví