

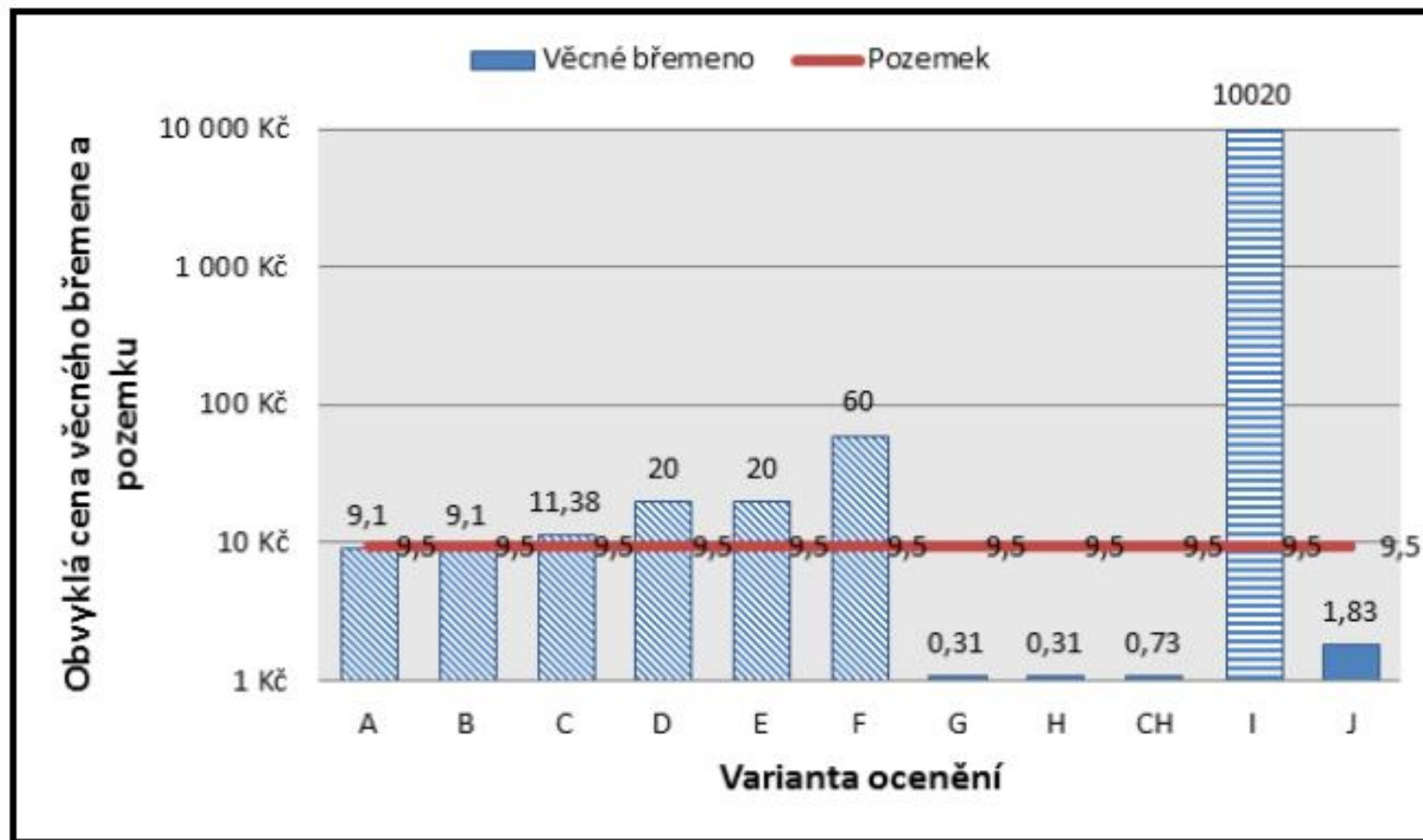
SOUČASNÉ METODY URČENÍ CENY VĚCNÝCH BŘEMEN

1



Různé metody, různé ceny

2



Sedláček, J. Standardizace zjištění obvyklé ceny věcného břemene při výstavbě pozemních komunikací. Brno: VUT, 2014, s. 163.

Povaha pozemku, na kterém je zřízeno věcné břemeno

3

- **Zákon o oceňování majetku § 9**
 - (1) Pro účely oceňování se pozemky člení na
 - ✦ a) stavební pozemky,
 - ✦ b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
 - ✦ c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
 - ✦ d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
 - ✦ e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

Povaha pozemku, na kterém je zřízeno věcné břemeno

4

- *Zákon o oceňování majetku § 9*
 - *(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.*
 - *(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.*

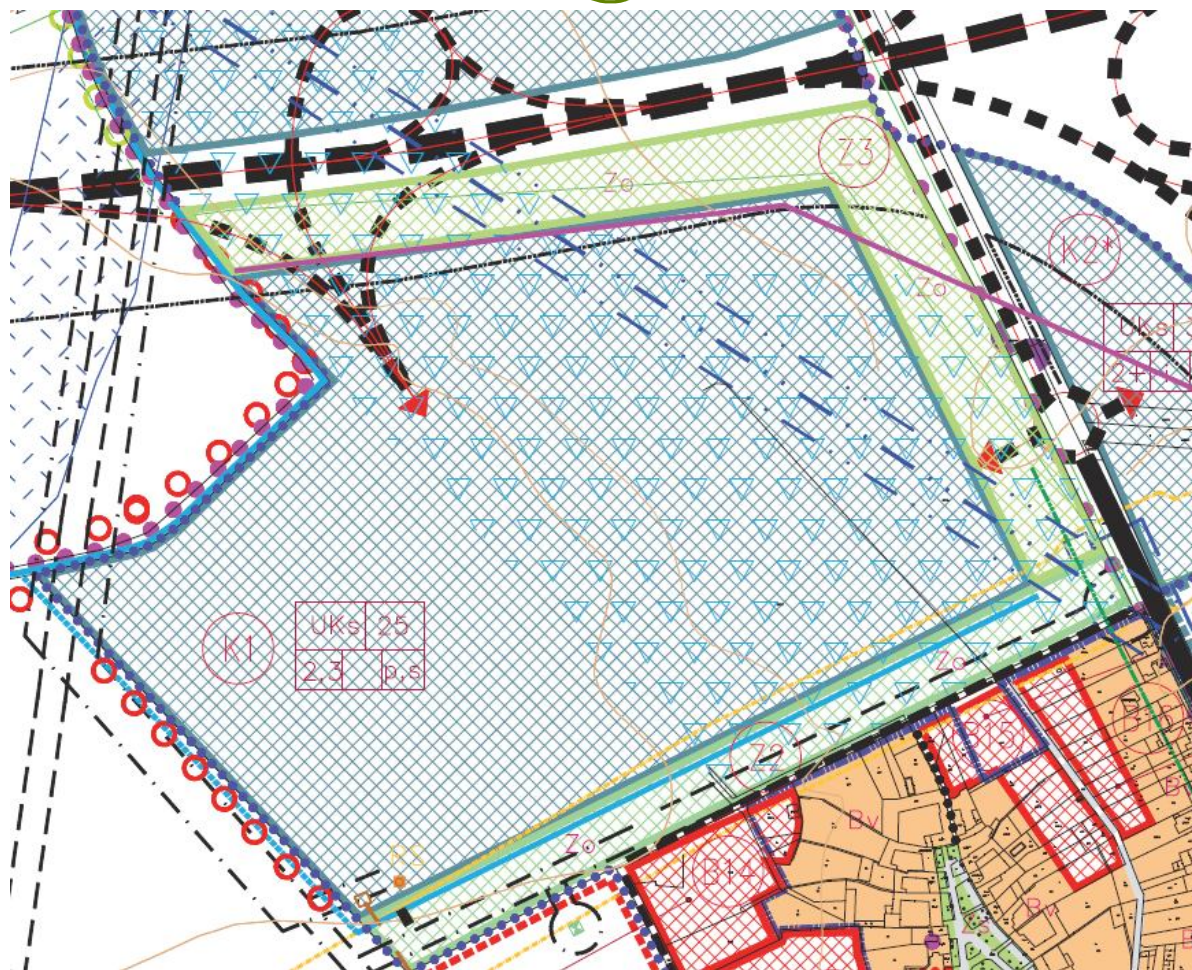
Povaha pozemku, na kterém je zřízeno věcné břemeno

5



Povaha pozemku, na kterém je zřízeno věcné břemeno

6



Povaha pozemku zatíženého břemenem

7

Stavební: argumenty

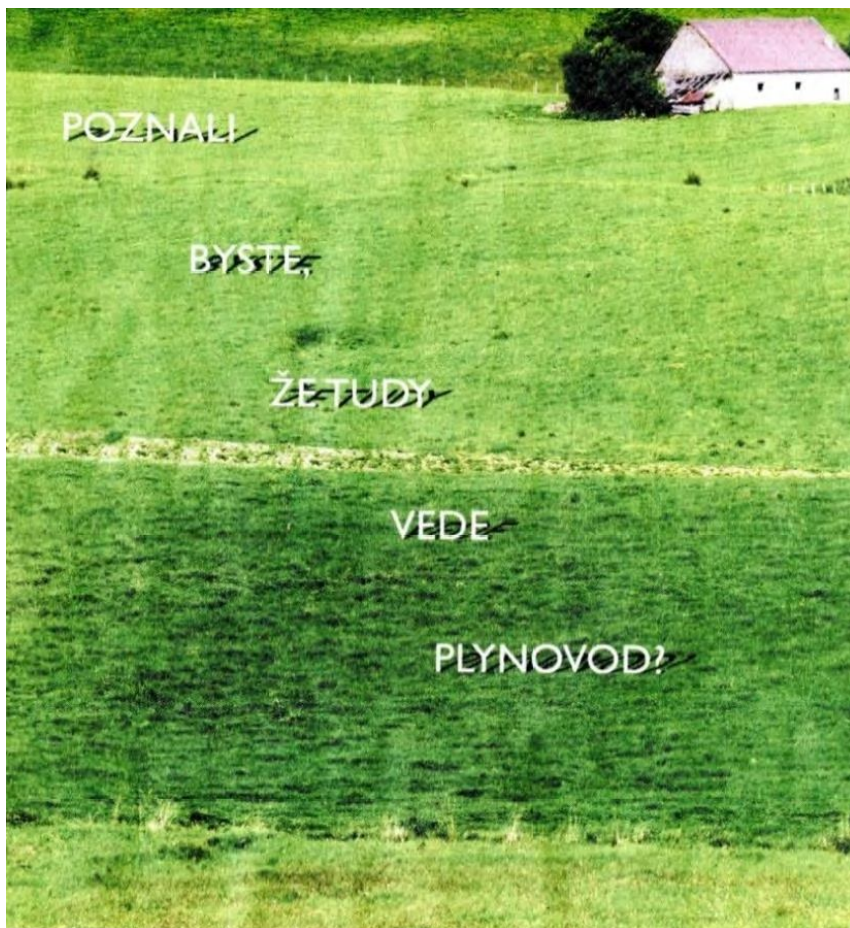
- je na něm umístěna stavba inženýrské sítě
- není možné realizovat stavbu jinou, tj. znehodnocení pozemku

Není stavební: argumenty

- § 9 odst. 4 ZOM
 - Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením.
 - ✦ srov. např. NSS ze dne 26. 5. 2010, sp. zn. 8 Ao 1/2007-94
- lze využívat k původnímu účelu
- respektovat ÚPD

Nestavební pozemek dle ZOM

8



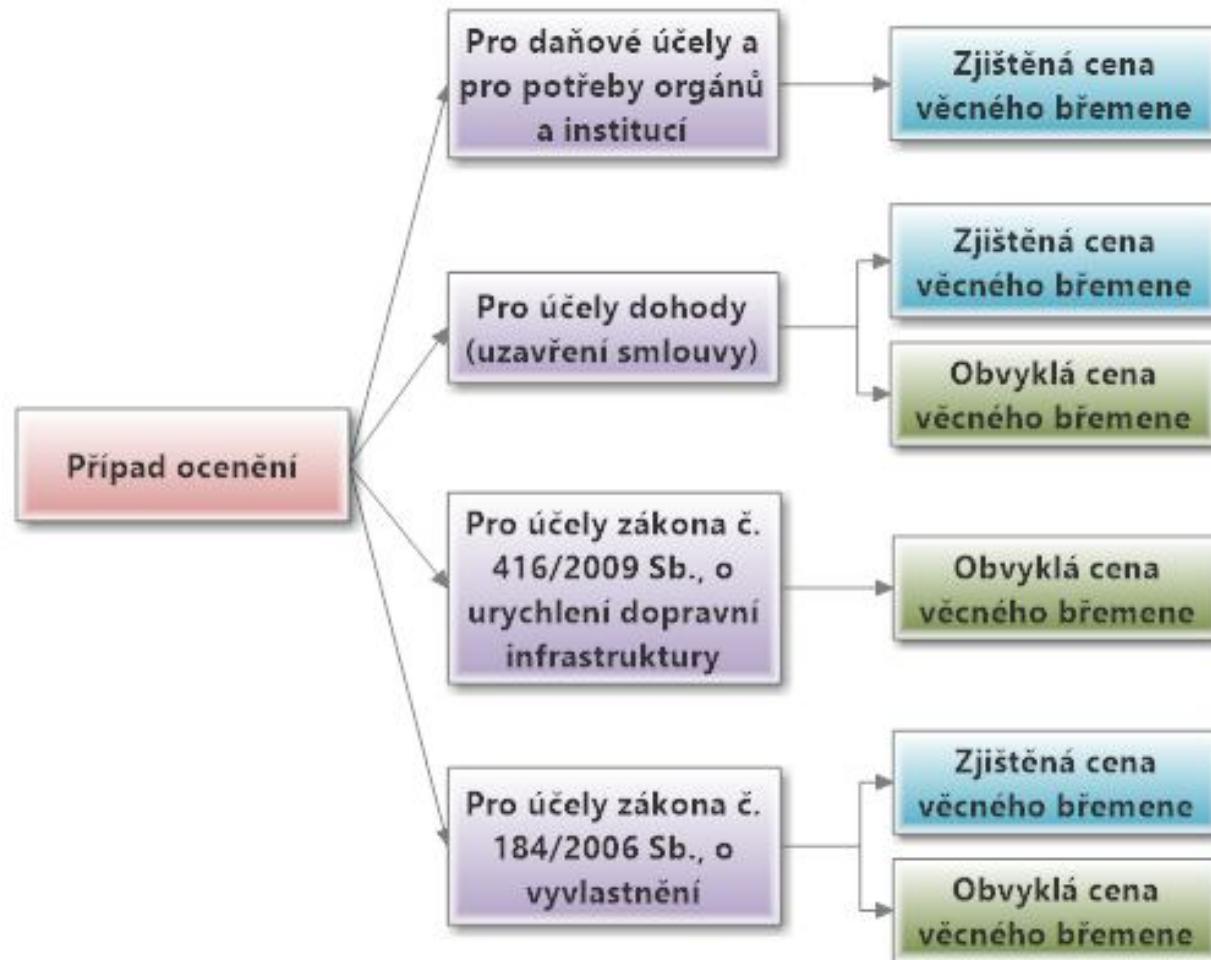
Postup ocenění

9



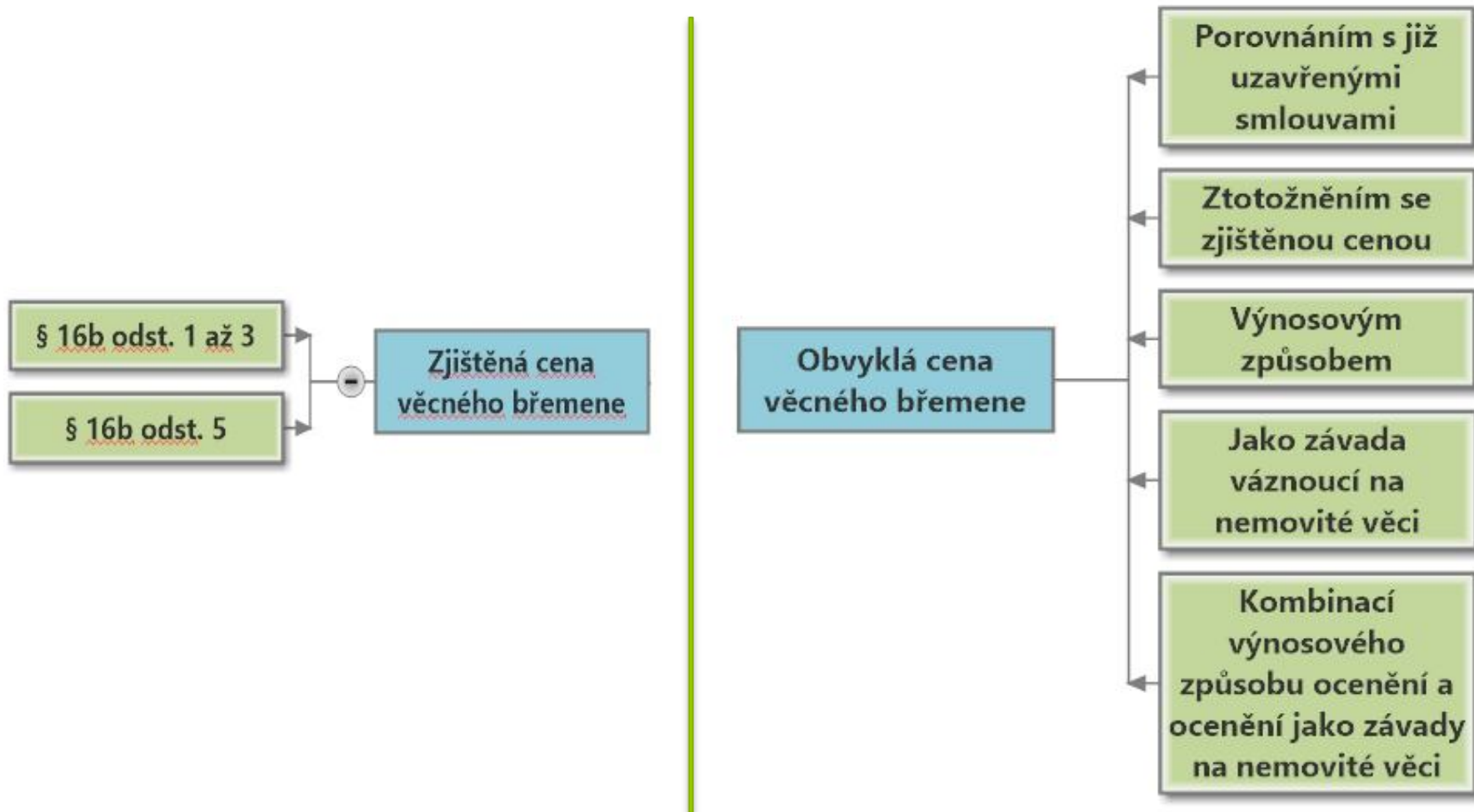
Schéma ocenění dle účelu

10



Metody stanovení zjištěné a obvyklé ceny břemene

11



Zjištěná cena věcného břemene (§ 16b ZOM)

12

- výpočet v zásadě nezměněn od roku 1998
- výnosově na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností
- zjistit roční užitek oprávněného
 - užitek = obvyklé nájemné z pozemku
 - ze smlouvy/rozhodnutí – není-li nižší než 2/3 obvyklého užitku
- počet let užívání práva – in rem/in personam

Zjištěná cena: výpočet

13

- vzorec (in rem): roční užitek x doba (max 5 let)
- vzorec (in personam): roční užitek x doba (je-li na dobu života – 10)
- nelze-li stanovit roční užitek \Rightarrow paušálně: cena 10 000 Kč
 - např. přístup přes pozemek pro nutné opravy
 - ✦ není možné určit četnost
 - dle MF i právo čerpání vody ze studny
 - ✦ potíže se stanovením množství odebrané vody; zahrnuje navíc i právo přístupu

Stanovení užitku oprávněného

14

- zpravidla ztotožněn s nájemným
 - v praxi není příliš rozlišováno nájemné/pachtovné
 - také zisk z úrody (služebnost požívání), cena vody apod.
 - nájemné musí odpovídat způsobu využití pozemku
 - nezbytné správně určit druh pozemku (viz výše)
 - není vhodné nájemné tzv. dočasných záborů pro určení užitku pro služebnosti inženýrských sítí
 - ✦ nájem pro provedení stavebních prací - neodpovídá využití pozemku po dobu existence služebnosti

Stanovení užitku oprávněného (2)

15

- preference obvyklého nájemného
 - dlouhodobé nájemní smlouvy
 - ✦ rozdíly typické u zemědělských pozemků (dle výpovědní doby)
 - určí se porovnáním
 - náhradní metoda: tzv. simulované nájemné
 - ✦ odvození nájemného z (obvyklé) ceny pozemku
 - regulované nájemné
 - ✦ pouze pronájmy pro veřejnou infrastrukturu ve veřejném zájmu hrazené z veřejných prostředků (viz níže)
 - ✦ maximální možné nájemné

Stanovení užitku - cenová regulace

16

- nájemné z pozemků pronajatých ve veřejném zájmu
 - slouží jako občanské vybavení
 - ✦ nesmí sloužit podnikání
 - hrazeno z prostředků státu či ÚSC
 - dle počtu obyvatel
 - ✦ zohledňují se platební podmínky apod.
 - obvyklé může být nižší než regulované (i NS 28 Cdo 1452/2012)
 - ✦ Chalupa, L. Trvající nepřipustná regulace nájmu pozemků.
<http://www.aplikaceprava.cz/files/aplikace-prava-03-2013.pdf>

Náklady na zachování a opravy věci

17

- náklady má hradit oprávněný, není-li jiná dohoda
- povinný poměrně přispívá, užívá-li pozemek také
 - typicky u služebnosti cesty: zjišťována četnost a způsob využití
- u pozemků často není údržba zpravidla nutná nebo jsou náklady (např. daň z nemovitosti) zanedbatelné
 - výjimkou je např. povinnost udržovat porosty pod vedením v určité výšce (neučiní-li tak vlastník, činí tak ovšem provozovatelé vedení)
- výsledkem je tzv. **čistý roční užitek**, z něhož se vychází při určení ceny služebnosti
 - nikoliv při určování zjištěné ceny!

Způsoby určení obvyklé ceny služebnosti

18

Porovnáním

Ztotožněním
se zjištěnou
cenou

Výnosovým
způsobem

Jako závady

Kombinace

Porovnáním

19

- na základě uzavřených smluv
 - obtížné zjistit podmínky, za kterých bylo zřízeno
 - různé postupy znalců
 - často nesrovnatelné případy
 - ✦ typicky smlouvy uzavřené dle sazebníku měst a obcí
 - ⇒ v praxi se tato metoda používá výjimečně nebo spíše vůbec
- rovněž srovnání cen pozemků se služebností a bez ní – cenou služebnosti by byl rozdíl cen pozemků
 - v praxi naprosto výjimečné (až vůbec)

Ztotožněním se zjištěnou cenou

20

- zásadně jde pouze o náhradní metodu, protože způsob jejího určení je přizpůsoben daňovým účelům
 - modifikovaná výnosová metoda
- avšak použitelná vždy
- v praxi vcelku běžná
 - často požadovaná metodikami veřejnoprávních subjektů

Výnosovým způsobem

21

- metoda věčné renty (pro břemena na dobu neurčitou)
 - cílem je transformace budoucích výnosů na současnou hodnotu

$$VB = \frac{U}{u} \times 100 .$$

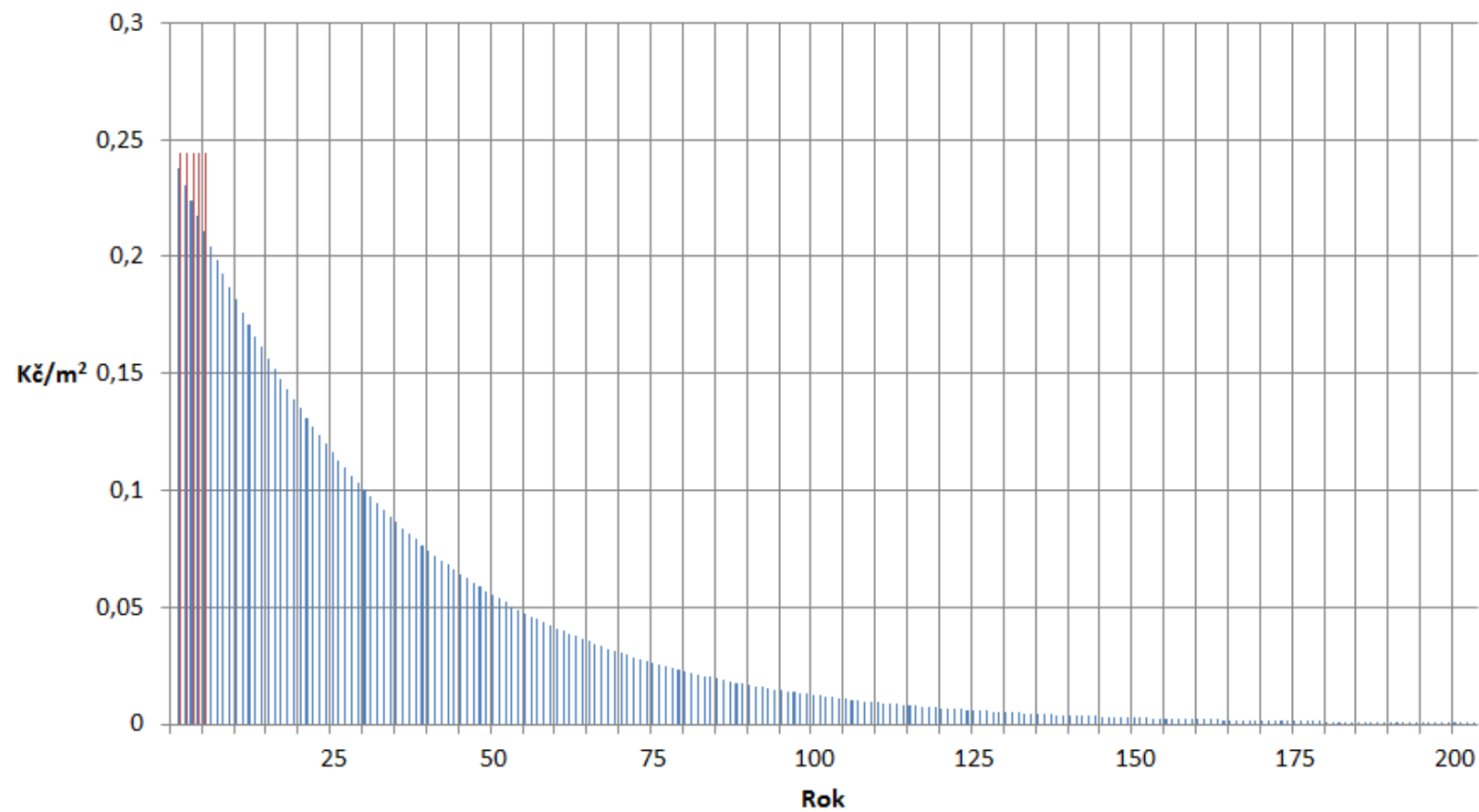
- „U“ – roční užitek
- „u“ – míra kapitalizace (v procentech)
 - ✦ Míra kapitalizace je označována jako míra návratnosti investice vložené do nemovité věci s očekávaným výnosem, který bude tato nemovitá věc generovat.
 - ✦ reálná úroková míra – (se zohledněním inflace)

$$u_r = \frac{0,0221 - 0,003}{1 + 0,003}$$

$$u_r = 0,019 = 1,90 \%$$

Výnosovým způsobem: schéma

22



Ocenění služebnosti jako závady

23

- $VBZ = COB - COBZ$
 - cena pozemku bez závady („stavební“) – 400 Kč
 - cena pozemku se závadou (zemědělský) – 15 Kč
- $VBZ = COB - COBZ = 385 \text{ Kč/m}^2$
- korekce pro nevýhradní užívání pozemku (r) - ?
 - úprava VH služebnosti
 - zastavitelné – 0,5 až 0,7
- ocenění: rozsah dle GP (1 280 m²) \Rightarrow 492 800 Kč
- ocenění: rozsah s pásmem (2 880 m²) \Rightarrow 1 108 800 Kč

Určení obvyklé ceny služebnosti

24

- doporučována kombinace metod
 - tj. rozmezí mezi cenou služebnosti jako závady a na základě ročního užitku
 - odborný odhad: vztah mj. k ceně pozemku apod.
 - zjištěná cena služebnosti: 2 Kč/m²
 - cena služebnosti jako závady: 480 Kč/m²
 - cena služebnosti na základě užitku: 21 Kč/m²
 - obvyklá cena služebnosti: ?

Sazebníky (ceníky) obcí či státu

25

- účel: pro vyjednávání o dohodě
- zpravidla pouze pro běžné druhy služebnosti
 - inženýrské sítě a stezky (cesty)
 - ostatní individuálně
- pevná částka – tzv. běžný metr vedení
 - v závislosti na druhu pozemku
 - výhodnější ceny pro nepodnikající činnosti – tradiční přetrvávající přístup (dán zřejmě historickou regulací nájemného)
- znalecký posudek jako náhradní metoda
- často minimální cena služebnosti
 - absurdní ceny u malých výměř?

Metodiky obcí a státu

26

- **předvídatelné a rozšířené**
 - srov. např. ÚZSVM, ŘSD ČR, SŽDC, státní podniky Povodí atd.
- **zjednodušený výpočet (často dle ZOM)**
 - nižší odbornost pracovníků v problematice oceňování
 - snadná dostupnost vstupních údajů
 - unifikovaný postup všech zaměstnanců stejného subjektu
- **upravená pravidla pro určení ročního užitku**
 - užítek ztotožňován s maximálním regulovaným nájemným
 - užítek odvozován z úřední ceny pozemku
 - často jen pro některé druhy pozemků – např. zemědělské

Cena pozemku se služebností

27

- vztah k ceně pozemku/cena pozemku s břemenem
 - § 49 vyhlášky – snížení až o 80 %
 - u obvyklé ceny pozemku je nutné individuálně
 - snížení ceny by mělo být kompenzováno cenou služebnosti, resp. pro nového vlastníka nižší kupní cenou

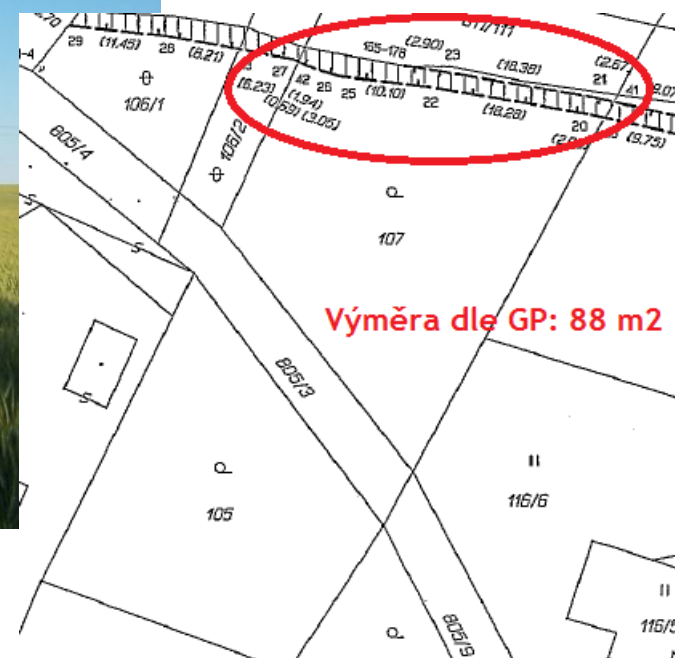
PŘÍKLADY

28

Věcné břemeno na zemědělském pozemku

29

- Obvyklý roční užitek



Stanovení ročního užitku

30

Katastrální území	Pachtýř	Výpovědní lhůta (roků)	Pachtovné Kč/ha/rok	Daň z nemovitých věcí Kč/ha/rok	Pachtovné Kč/ha/rok včetně daně
Charváty	Leon Vlček	10	7 000	Již zahrnuto v pachtovném	7 000
Blatec	Leon Vlček	10	7 000	Již zahrnuto v pachtovném	7 000
Velký Týnec	AGRA Velký Týnec, a.s.	10	3 899	972*	4 871
Velký Týnec	ROMZA - Nedvězí, spol. s r.o.	10	3 600	972*	4 572
Velký Týnec, Holice u Olomouce, Nemilany	Farma Městský a nový dvůr Spurný Jaroslav Ing.	10	4 750	Již zahrnuto v pachtovném	4 750
Holice u Olomouce	Státní pozemkový úřad	5	2 849	Neplatí se	2 849
Holice u Olomouce	Město Olomouc	-	2 849	Neplatí se	2 849
Obvyklé pachtovné stanovené aritmetickým průměrem					4 841,57
Obvyklé pachtovné stanovené aritmetickým průměrem po zaokrouhlení na celé Kč					4 840,00

Zjištěná cena služebnosti - výpočet

31

- pozemek užíván jako zemědělský
 - není tedy stavební
 - tj. obvyklé nájemné za zemědělskou půdu
 - ✦ uvažováno 4 840 Kč/ha/ročně, tj. 0,484 Kč/m²
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem

Užitek za m²	0,484
Počet let trvání	5
Cena za m²	2,42
Výměra v m²	88
Cena služebnosti	212 Kč
Zaokrouhlení (§ 50 OV)	210 Kč

Obvyklá cena služebnosti - výpočet

32

- pozemek užíván jako zemědělský
 - není stavební
 - tj. obvyklé nájemné za zemědělskou půdu
 - ✦ uvažováno 4 840 Kč/ha/ročně,
 - ✦ tj. 0,484 Kč/m²/rok
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem

$$VB = \frac{U}{u} \times 100$$

Roční užitek	0,484
Míra kapitalizace	1,90
Cena za m ²	25,47 Kč
Výměra v m ²	88
Cena služebnosti	2 241 Kč

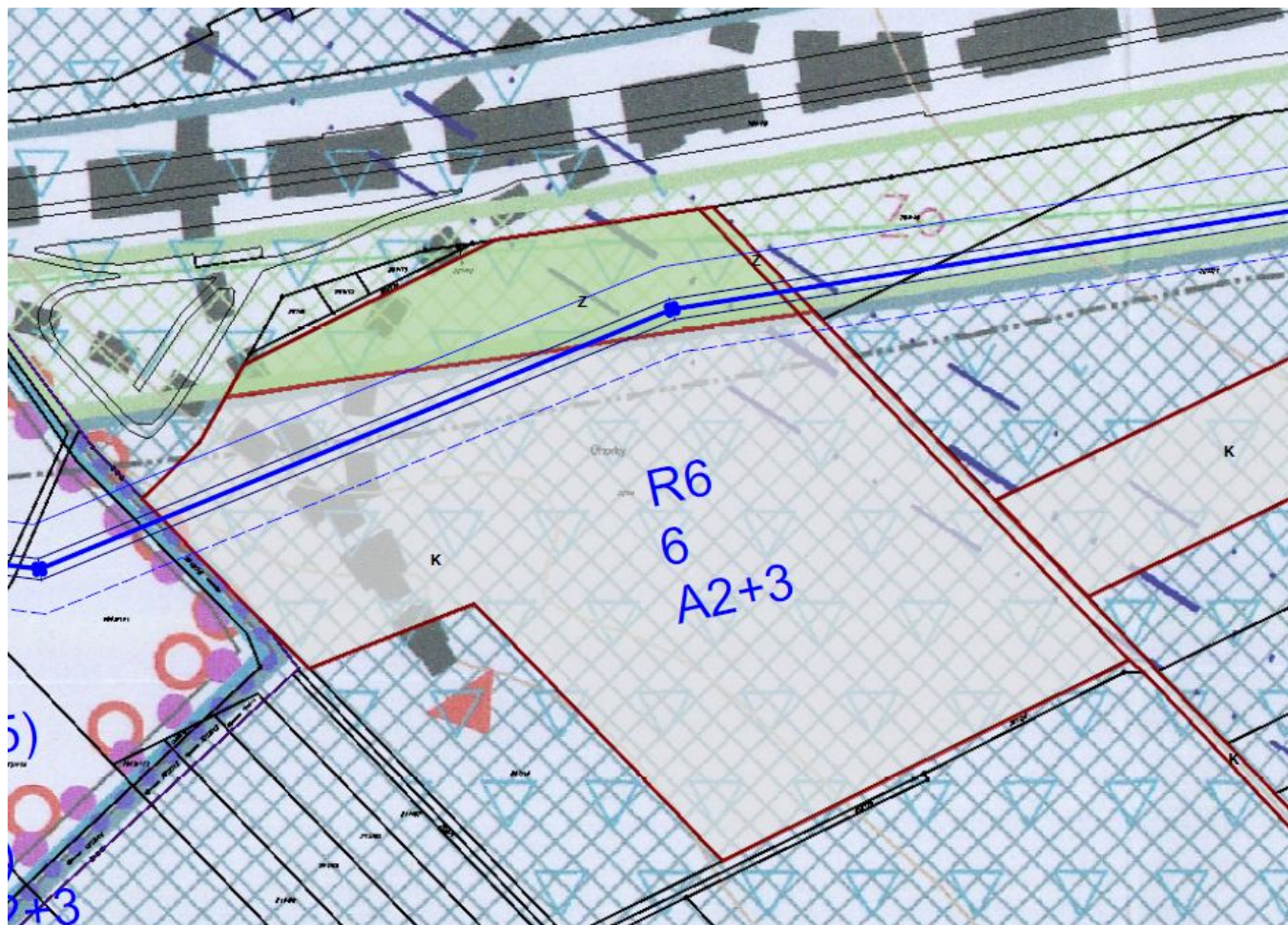
Věcné břemeno na stavebním pozemku

33



Povaha pozemku, na kterém je zřízeno věcné břemeno

34



Cenotvorné faktory

35

- **znemožnění stavební činnosti**
 - zcela?
 - ✦ pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob, vlastník příslušné části elektrizační soustavy udělí písemný souhlas se stavbou nebo s činností v OP, který musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen
 - v jakém rozsahu?
 - ✦ ochranné pásmo - hluchý zbytek/odstupové vzdálenosti (viz výše)
- **pozemek lze nadále využívat k zemědělské činnosti**
 - vliv vedení elektřiny na zvířata, resp. zemědělskou činnost (počet stožárů – srov. přílohu č. 5 vyhl. č 441/2013 Sb.)

Věcné břemeno na stavebním pozemku

36

Stanovení obvyklé ceny stavebního pozemku

Číslo řízení	Cena 1 m ² pozemku	K1 inženýrské sítě	K2 úvaha znalce	KC (K1 × K2)	Cena 1 m ² pozemku po úpravě
V-19092/2015-805	3 620,17 Kč	1,10	1,20	1,32	2 742,55 Kč
V-4957/2015-805	2 497,69 Kč	1,10	1,00	1,10	2 270,62 Kč
V-15002/2015-805	1 798,34 Kč	1,10	1,00	1,10	1 634,85 Kč
	1 798,34 Kč	1,10	1,00	1,10	1 634,85 Kč
	1 798,34 Kč	1,10	1,00	1,10	1 634,85 Kč
	1 798,34 Kč	1,10	1,00	1,10	1 634,85 Kč
V-8235/2014-805	529,55 Kč	1,00	1,00	1,00	529,55 Kč
	529,55 Kč	1,00	1,00	1,00	529,55 Kč
V-17440/2014-805	403,59 Kč	1,00	1,00	1,00	403,59 Kč
Obvyklá cena pozemku určeného k zastavění					1 446,14 Kč
Obvyklá cena pozemku určeného k zastavění po zaokrouhlení na desítky Kč					1 450,00 Kč

Věcné břemeno na stavebním pozemku

37

Stanovení obvyklé ceny zemědělského pozemku

		2301a	omá půdaa	599a		22,71 Kča
V-937/2014-805a	Holice u Olomoucea	1850/48a	omá půdaa	27081a	340 000,00 Kča	12,55 Kča
V-22152/2015/805a	Velký Týnec	1827/20a	omá půdaa	2948a	28 900,00 Kča	19,61 Kča
V-4100/2014-805a	Vysisko	211/101a	omá půdaa	11102a	2 165 000,00 Kča	16,50 Kča
		220/1a	omá půdaa	45901a		16,50 Kča
		259/24a	omá půdaa	54961a		16,50 Kča
		287/64a	omá půdaa	19244a		16,50 Kča
V-3223/2015-805a	Velký Týnec	863/7a	omá půdaa	1805a	538 120,00 Kča	14,89 Kča
		1404/8a	omá půdaa	20322a		14,89 Kča
		1827/44a	omá půdaa	14015a		14,89 Kča
V-19580-2015/805a	Velký Týnec	1826/17a	omá půdaa	10910a	225 000,00 Kča	20,53 Kča
Obvyklá cena zemědělského pozemku a						22,32 Kča
Obvyklá cena zemědělského pozemku po zaokrouhlení na desítky haléřů a						22,30 Kča

Věcné břemeno na stavebním pozemku

38

Stanovení obvyklé ceny věcného břemene jako ztráty povinného

Výpočet ceny věcného břemene na základě ztráty povinného		
Obvyklá cena pozemku určeného k zastavění, pokud by na něm nebylo zřízeno věcné břemeno (OCPUZ)	Kč	1 450,00
Obvyklá cena zemědělského pozemku (OCZP)	Kč	22,30
Vztah pro výpočet ceny věcného břemene	Kč	$VBZ = OCPUZ - OCZP$
Cena věcného břemene (VBZ)	Kč/m ²	1 427,70
Výměra	m ²	1 938,00
Obvyklá cena věcného břemene stanovená na základě ztráty oprávněné osoby	Kč	2 766 882,60
Obvyklá cena věcného břemene stanovená na základě ztráty oprávněné osoby po zaokrouhlení na desítky Kč	Kč	2 766 880,00

Lesní pozemek

39



Komunikce

40



Remíz

41



Určení četnosti: příklad

42



Plocha služebnosti

A: 110 m²

B: 330 m²

C: 550 m²

Četnost (frekvence
využívání):

A: 20 x denně

B: 4 x denně

C: 10 x denně

Celková míra využití

A: 2 200 m² – 24,4 %

B: 1 320 m² – 14,6 %

C: 5 500 m² – 61 %

Čerpání vody ze studny

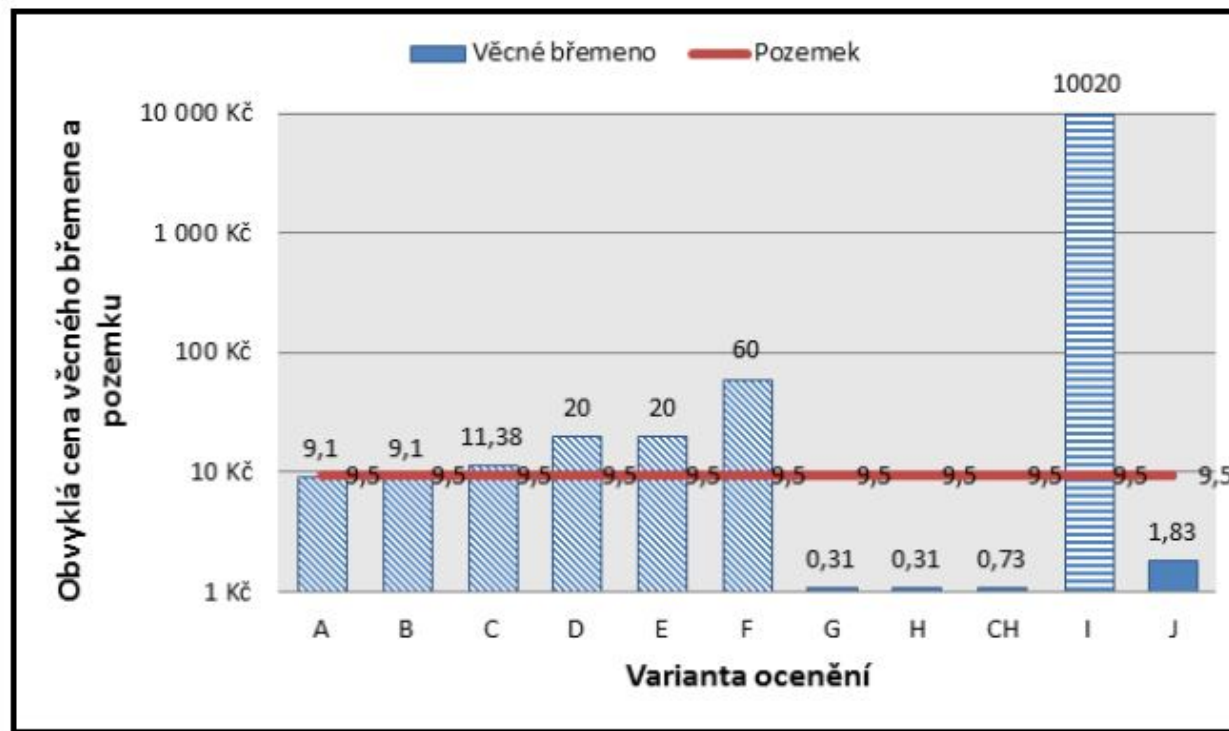
43



- Nelze stanovit množství vyčerpané vody – poměr
- Paušální částka

Kritické zhodnocení použitých metod z praxe

44



Kritické zhodnocení použitých metod

Metoda stanovení obvyklé ceny věcného břemene	Zvolený postup stanovení ročního užitku	Stanovení ročního užitku	Označení varianty v grafu č. 1	Roční užitek [Kč/m ²]	Obvyklá cena věcného břemene [Kč/m ²]
Porovnáním s již uzavřenými smlouvami	Nebyla stanovena				
Ztotožněním se zjištěnou cenou	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím simulovaného nájemného	Z upravené zjištěné ceny	A	1,82	9,10
		Z upravené zjištěné ceny s porovnáním maximálního nájemného dle výměru MF	B	1,82	9,10
		Z základní zjištěné ceny	C	2,28	11,38
		Z upravené zjištěné ceny dle Výměru MF	D	4,00	20,00
		Z výkupních cen	E	4,00	20,00
	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek jako na stavební s použitím nájemních smluv pro dočasný zábor	Z nájemného za dočasný zábor pozemku	F	12,00	60,00
	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle stavu v KN s použitím simulovaného nájemného	Z simulovaného nájemného z konkrétního zemědělského pozemku	G	0,06	0,31
		Z simulovaného nájemného z průměrné ceny zemědělského pozemku	H	0,06	0,31

Kritické zhodnocení použitých metod

46

	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného	Z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků	CH	0,15	0,73
	Ocenění věcného břemene kombinací dvou zjištěných cen	Roční užitek z výkupních cen a paušální částka	-	4,00	20,00
			-	Nestavuje se	10 000,00
			I		10 020,00
Výnosovým způsobem	Ocenění věcného břemene při pohledu na pozemek podle skutečného stavu s použitím obvyklého nájemného	Z obvyklého nájemného ze zemědělských pozemků	J	0,15	1,83
Jako závada	Nebyla stanovena				
Kombinací výnosového způsobu a závady	Nebyla stanovena				

Kritické zhodnocení použitých metod stanovení ročního užitku z pozemku

47

- Roční užitek ze stavebního pozemku
 - Zvyšuje cenu břemene
- Roční užitek jako dočasný zábor
 - Zvyšuje cenu břemene
- Simulovaný roční užitek
 - Používaný mnohdy zbytečně,
 - Zemědělské a lesní pozemky 1 %, stavební 5 %
- Obvyklý roční užitek
 - Pracný

Kritické zhodnocení použitých metod určení **obvyklé ceny věcného břemene**

48

- Ztotožnění zjištěné ceny s obvyklou cenou
 - Mnohdy snaha o zjednodušení výpočtu
- Obvyklá cena věcného břemene stanovená výnosovým způsobem
 - Vhodná
- Obvyklá cena věcného břemene jako závada
 - Téměř nepoužívaná
- Kombinace dvou zjištěných cen
 - Extrém

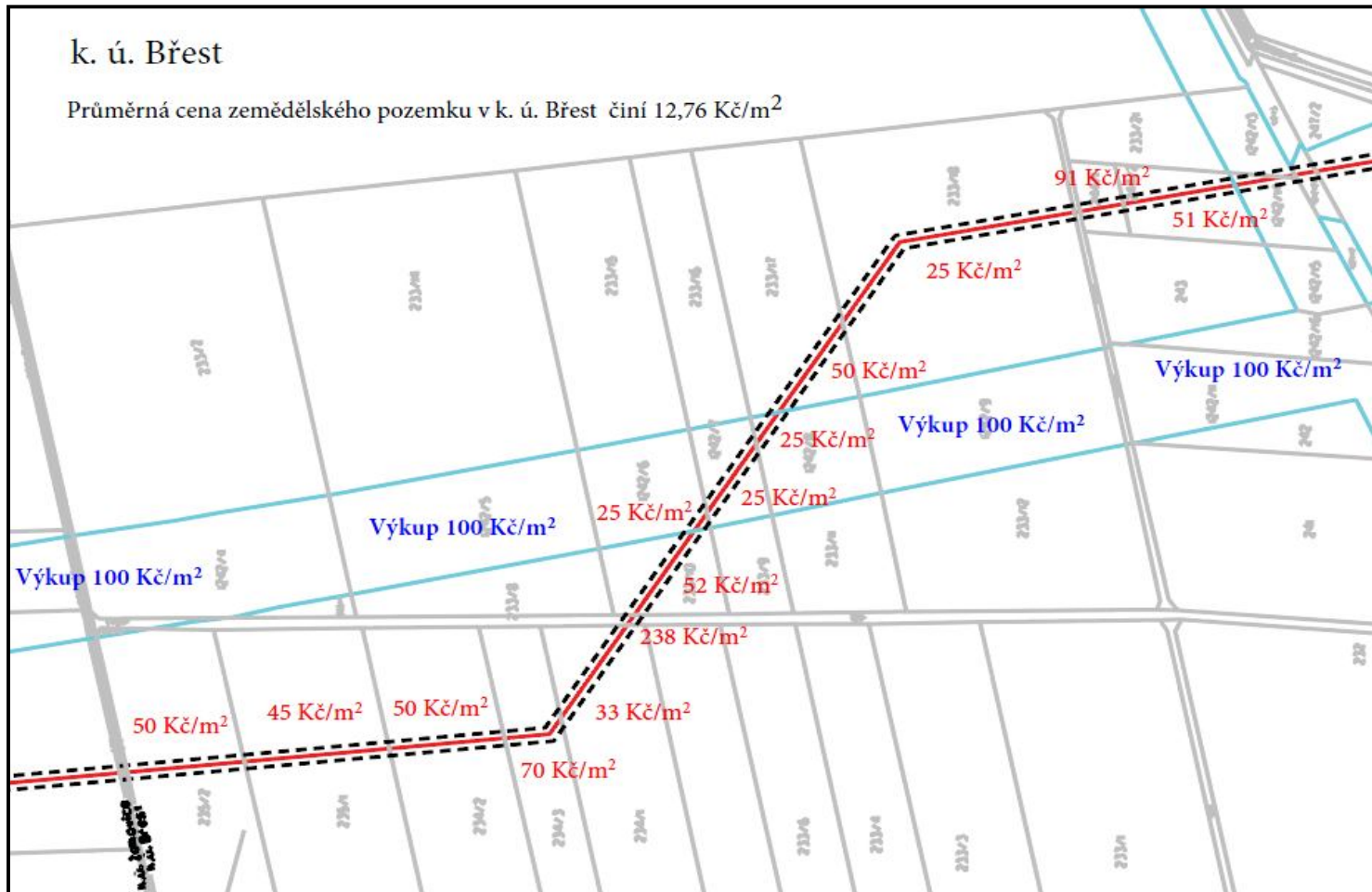
Kritické zhodnocení **použití paušálních částek**

49

- **1 000 Kč**
 - Minimální částka dle různých směrnic
 - Nerovnoměrnost náhrad – např. u 1 m²
- **10 000 Kč**
 - Nerovnoměrnost náhrad – např. u 1 m²

Kritické zhodnocení použití paušálních částek

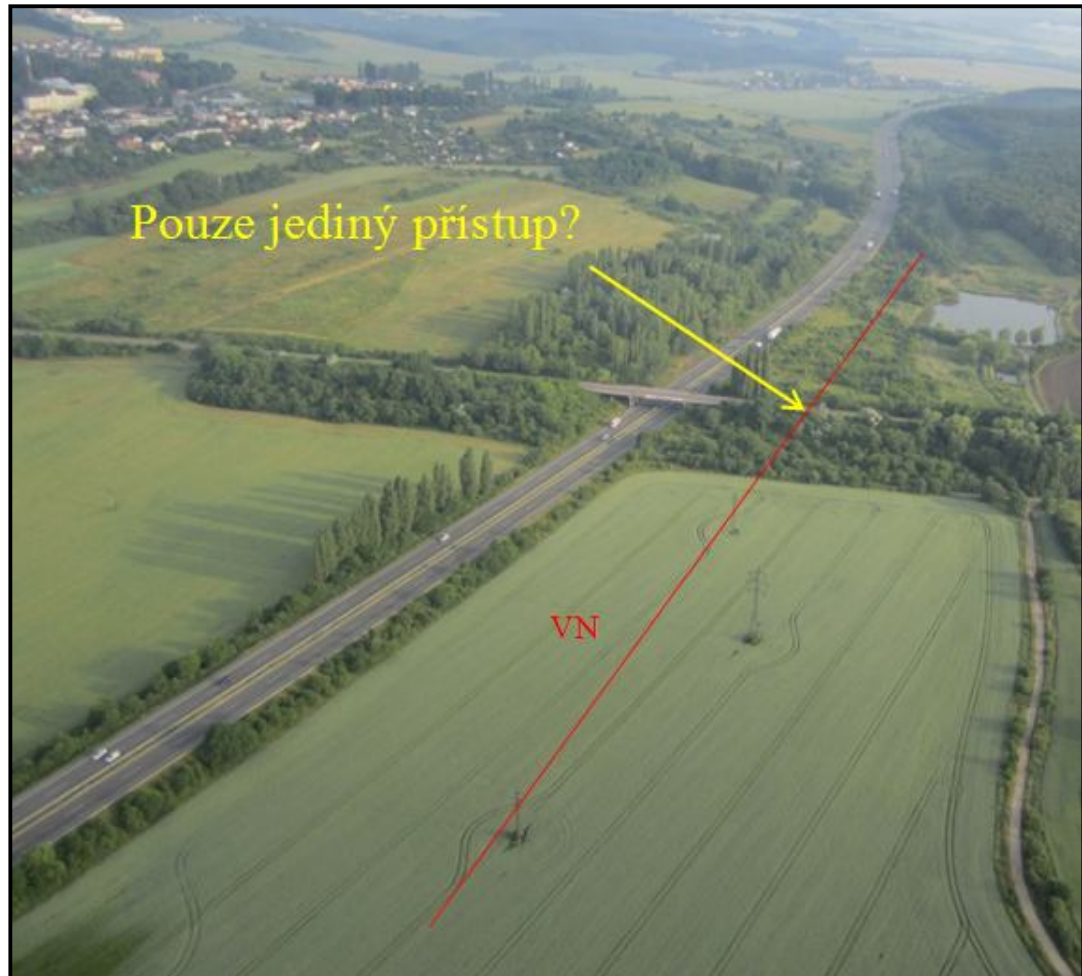
50



Kritické zhodnocení dalších použitých metod určení **obvyklé ceny věcného břemene**

51

- Právo chůze
a jízdy za
účelem oprav



Návrh standardu

52

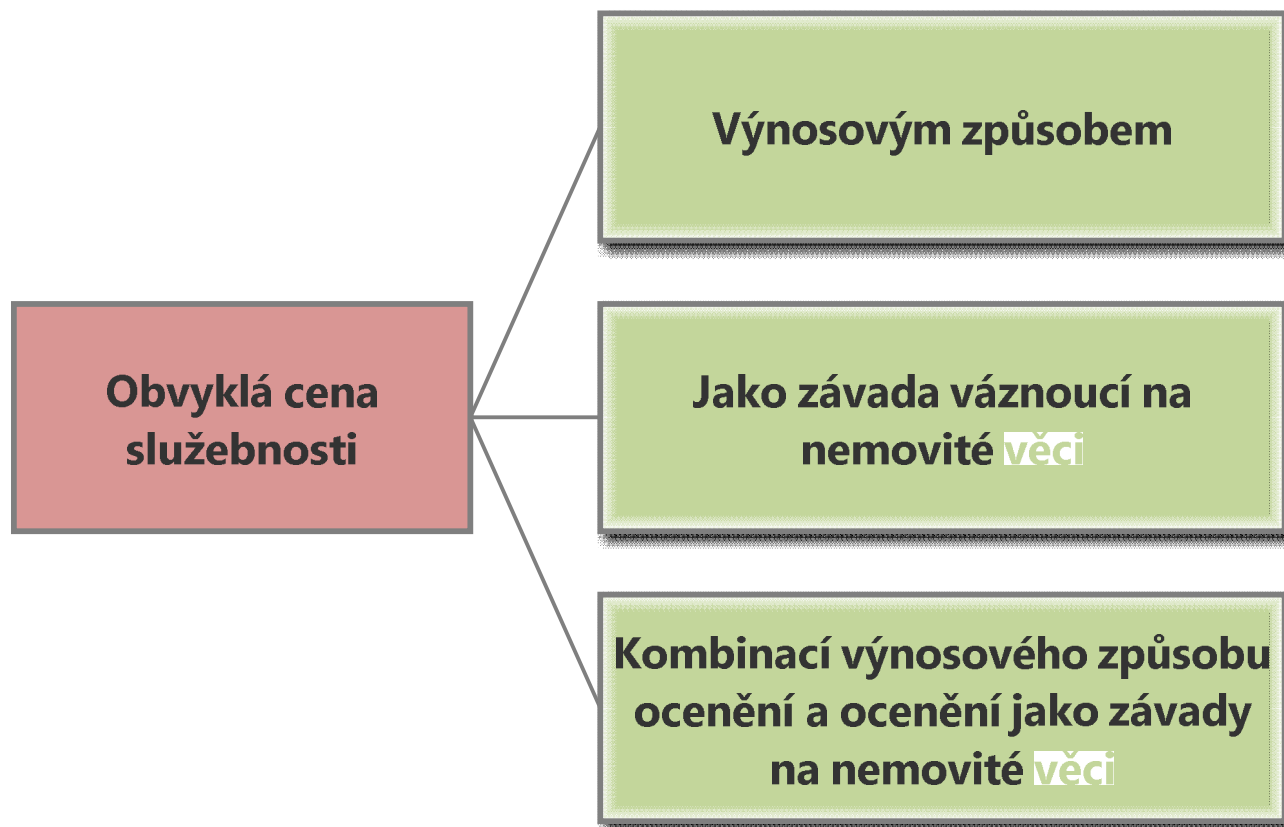
Nezbytné se zaměřit zejména na tyto údaje

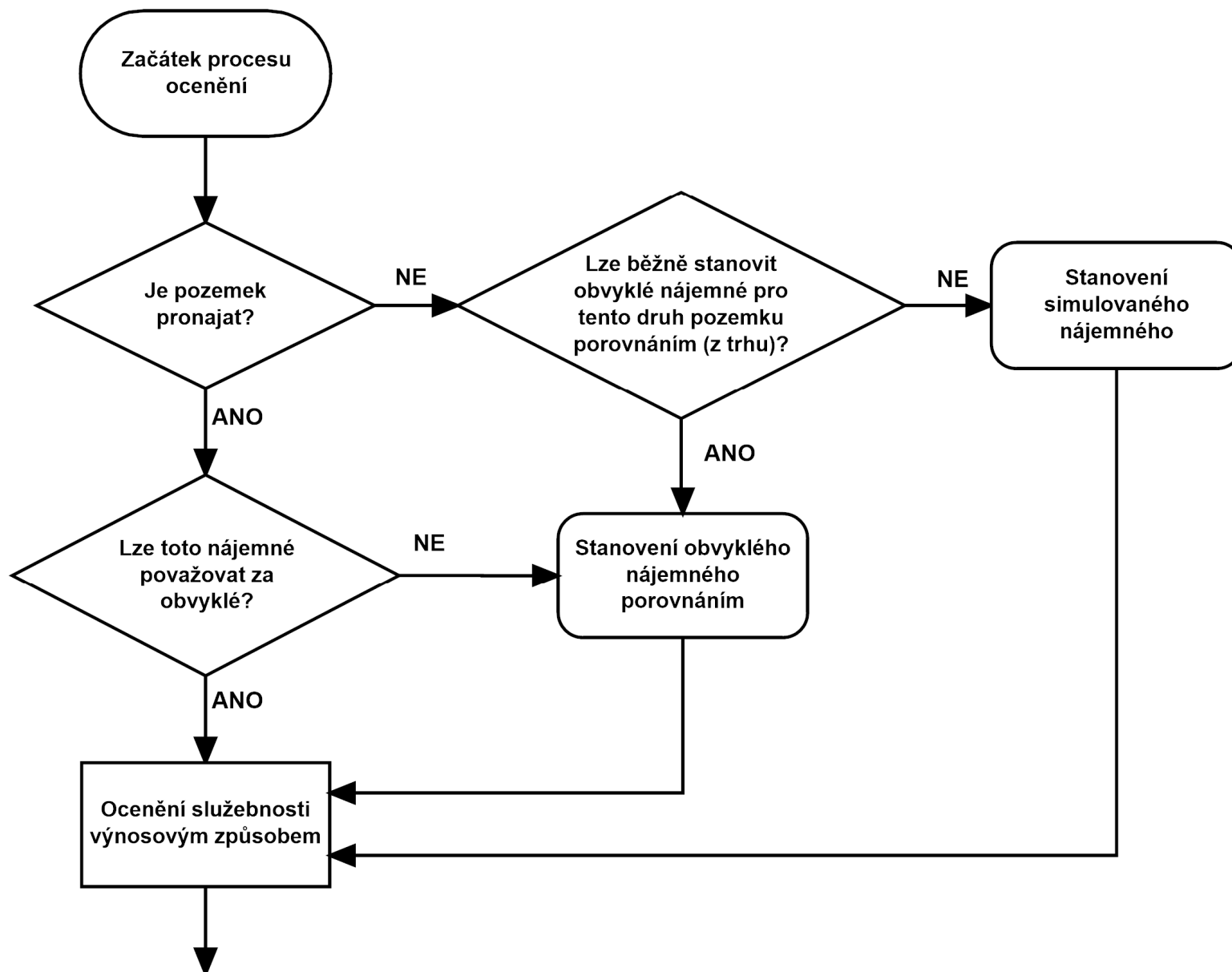
53

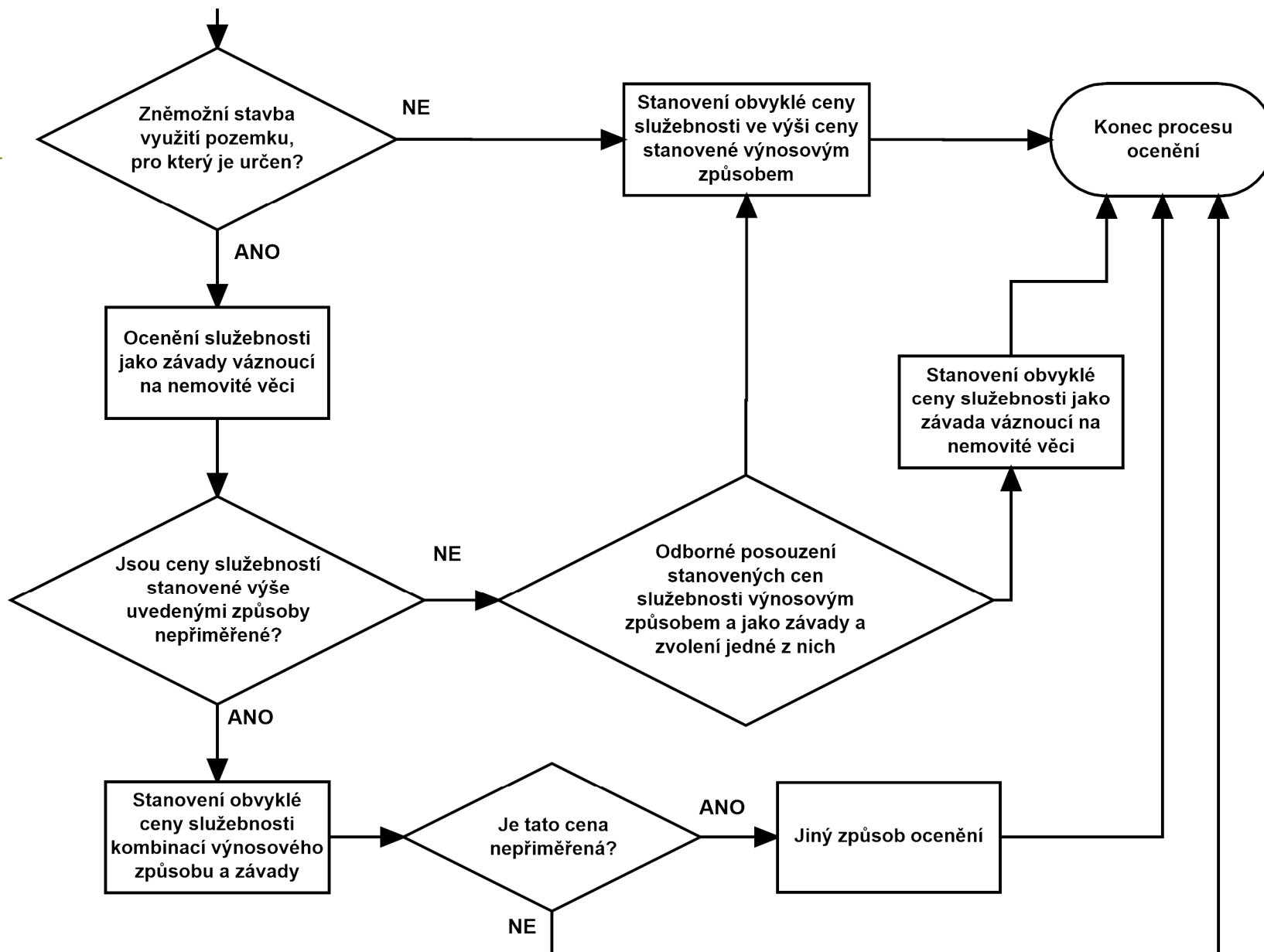
- znalecký úkol,
- účel znaleckého posudku, aby bylo patrné, jaké ceny břemene se mají stanovit,
- jaké věcné břemeno má být oceněno,
- povaha (druh) pozemku, na kterém je věcné břemeno zřizováno,
- stanovení ročního užitku oprávněného, případně ztráty povinného,
- rozsah věcného břemene,
- metody (postupy) použité pro stanovení ceny břemene.

Metody doporučené literaturou, pro stanovení obvyklé ceny služebnosti

54







Člen. poz.	Druh poz.	Charakteristika příp. způsob využití	Pozn.	Lze ON porov.?	Zneh. stavba užití ?	Sim. náj. %
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
tky (určené k zastavění)	Zastavěná plocha a nádvoří	Pozemek, na němž je a) budova včetně nádvoří (tj. části zastavěného stavebního pozemku, obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby), vyjma skleníku, který je v katastru evidován jako budova, postaveného na zemědělském nebo lesním pozemku, budovy postavené na lesním pozemku a budovy evidované na pozemku vodní plocha,	Zastavěný	NE	NE	4 - 5
		b) společný dvůr, c) zbořeníště, d) vodní dílo.	Nezastavěný	NE	ANO	
	Dráha	Pozemek, na kterém je dráha železniční, tramvajová, trolejbusová nebo lanová s vlastní dopravní cestou.	Zastavěný nebo určený územním plánem k zastavění	NE	NE	2 - 4
	Dálnice	Pozemek, na kterém je dálnice a její součásti (§ 4 zákona č. 13/1997 Sb.).		NE	NE	
Silnice	Pozemek, na kterém je silnice I. až III. třídy a její součásti (§ 5 zákona č. 13/1997 Sb.).	NE		NE		

Zemědělské pozemky	Omá půda	Zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se pěstují v pravidelném sledu, popřípadě pod skleníky, nebo pod pevným anebo přenosným krytem, zemědělské plodiny.		ANO	NE	1 - 3
	Chmelnice	Zemědělsky obhospodařovaná půda, která je opatřena opěným zařízením pro pěstování chmele a na které se pěstuje chmel.		ANO	ANO	1 - 3
	Vinice	Zemědělsky obhospodařovaná půda, která je souvisle osázena keři vinné révy a opatřena opěným zařízením, které musí být nainstalováno nejpozději do 2 let od výsadby; do plochy této zemědělsky obhospodařované půdy se započítává související manipulační prostor, který nesmí přesahovat 8 metrů na začátku a na konci řad a šířku jednoho <u>meziřadí</u> , v nejvyšší započitatelné šířce 3 metrů, podél řad po obou stranách vinice.		ANO	NE	1 - 3
	Zahrada	Pozemek, na němž se trvale a převážně pěstuje zelenina, květiny a jiné zahradní plodiny, zpravidla pro vlastní potřebu		ANO	NE	5 - 10
	Ovocný sad	Zemědělsky obhospodařovaná půda, která je souvisle osázena ovocnými stromy, případně ovocnými keři; do plochy této zemědělsky obhospodařované půdy se započítává související manipulační prostor, který nesmí přesahovat 12 metrů na začátku a na konci řad a šířku jednoho <u>meziřadí</u> , v nejvyšší započitatelné šířce 8 metrů, podél řad po obou stranách ovocného sadu.		ANO	ANO	1 - 3
	Trvalý travní porost	Zemědělsky obhospodařovaná půda, na které se nachází stálá pastvina, popřípadě souvislý porost s převahou travin určený ke krmným účelům nebo k technickému využití, který může být nejvýše jednou za 5 let rozorán za účelem obnovy travního porostu.		ANO	NE	1

Lesní pozemky	Lesní pozemek	Pozemek s lesním porostem a pozemek, u něhož byly lesní porosty odstraněny za účelem jejich obnovy, lesní průsek a nezpevněná lesní cesta, není-li širší než 4 m, a pozemek, na němž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů [§ 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb.]		o	ANO	ANO	1-2
Pozemky vodních nádrží a vodních toků	Vodní plocha	Pozemek, na němž je koryto vodního toku, vodní nádrž, močál, mokřad nebo bažina		o	NE	NE	1
Jiné pozemky (výjma pozemků určených k zastavění)	Ostatní plocha	Neploďná půda	Svah, skála a jiná neploďná půda	o	NE	NE	0,1-0,5
		Dobývací prostor	Prostor jednoho nebo více výhradních ložisek nebo prostor jen části výhradního ložiska	o	NE	ANO/-NE	5-10