

3
VYHLÁŠKA

ze dne

3.1.2008

o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Ministerstvo financí podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon“) stanoví:

ČÁST PRVNÍ
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

§ 1

Předmět úpravy

Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.

§ 2

Vymezení pojmů

Pro účely této vyhlášky se rozumí:

- a) halou stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby; za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m; zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m²,
- b) vedlejší stavbou stavba, která tvoří příslušenství¹⁾ stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²; vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata,
- c) stářím stavby počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu²⁾, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby.

¹⁾ § 121 občanského zákoníku.

²⁾ § 120 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 68/2007 Sb.

Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem,

- d) stavbou pro rodinnou rekreaci
1. rekreační chata s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví,
 2. zahrádkářská chata s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví,
 3. rekreační domek v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží,
 4. rekreační chalupa, kterou je stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci,
- e) souborem staveb vzájemně provozně a ekonomicky související stavby ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby, které netvoří příslušenství k jiným stavbám, a jejich příslušenství,
- f) funkčním celkem soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného územního rozhodnutí³⁾, stavebního povolení³⁾ nebo kolaudačního rozhodnutí³⁾. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků.
- g) pozemkem vodní plochy pozemek s vodním dílem⁴⁾, kromě pozemku rybníku a malé vodní nádrže, a dále pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku vodní plocha⁵⁾, na němž je koryto vodního toku, předtím neuvedená vodní nádrž a zamokřená plocha,
- h) rybníkem uměle vytvořená vodní nádrž, určená především k chovu ryb, s přírodním dnem a technickou vybaveností nutnou k regulaci vodní hladiny,
- i) malou vodní nádrží uměle vytvořená nádrž s objemem do 2 milionů m³ po hladinu ovladatelného prostoru, s největší hloubkou 9 m, měřeno na pevné dno a stoletým průtokem v profilu hráze do 60 m³/s nebo u nádrží s umělým přívodem vody nesmí přesáhnout součet stoletého průtoku z vlastní vodní nádrže a kapacity přivaděče,

³⁾ § 187 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

§ 188, odstavec 1, 2 zákona č. 183/2006 Sb.

§ 189 zákona č. 183/2006 Sb.

§ 190, odst. 3, 4, 5 zákona č. 183/2006 Sb.

⁴⁾ § 2 vyhlášky č. 23/2007 Sb., o podrobnostech vymezení vodních děl, evidovaných v katastru nemovitostí ČR, § 4 písm b) bod 4. vyhlášky č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění p.p., a zákon č. 344/01992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška).

⁵⁾ Kód 11 tabulky č.1 přílohy k vyhlášce č. 26/2007 Sb.

- j) počtem obyvatel obce ke dni ocenění počet obyvatel podle stavu uveřejněného Českým statistickým úřadem v Malém lexikonu obcí České republiky, který je aktuální v období počínajícím prvním dnem druhého měsíce po jeho vydání. Za první měsíc se považuje měsíc následující po dni vydání. Při změně územní struktury ke dni ocenění se vychází z počtu obyvatel obce aktuálního ke dni ocenění.

ČÁST DRUHÁ OCEŇOVÁNÍ STAVEB A BYTŮ

Hlava I. OCEŇOVÁNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

§ 3

Budova a hala

(1) Jako budova a hala se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 4 až § 11.

(2) Cena budovy a haly se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle odstavce 3.

(3) Základní cena budovy a haly uvedená v přílohách č. 2 a 3 se násobí koeficienty K₁ až K₅, K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC...základní cena podle přílohy č. 2 nebo č. 3,

K₁...koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4,

K₂..... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP},$$

kde

0,92 a 6,60 jsou konstanty,

PZP.... průměrná zastavěná plocha v m²

K₃koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu,

popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \quad \text{pro budovy,}$$

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30 \quad \text{pro haly,}$$

ne však méně než 0,60,

kde

v je průměrná výška podlaží v metrech,
2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 jsou konstanty,

K_4 koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n}),$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

\underline{n} součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 1 pro budovy a v tabulce č. 2 pro haly, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z uvedených tabulek.

Dále platí, že

- a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. a) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění,
- b) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 15, vynásobí se její objemový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením;

K_5 ...koeficient polohový podle přílohy č. 14,

K_i ...koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

K_p ...koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

(4) Podzemní budova a podzemní hala se oceňuje podle § 17.

§ 4

Inženýrská a speciální pozemní stavba

Cena inženýrské a speciální pozemní stavby, kromě stavby rybníka a malé vodní nádrže, se zjistí vynásobením počtu příslušné měrné jednotky, kterou je m³, m², m, kus nebo hektar, základní cenou uvedenou v příloze č. 5 a násobí se koeficienty K₅ z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

§ 5

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

(1) Cena rodinného domu⁶⁾, rekreační chalupy a rekreačního domku se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 6, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

(2) Základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedená v příloze č. 6 se násobí koeficienty K₄, K₅, K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

ZCU...základní cena upravená,

ZC..... základní cena podle přílohy č. 6,

K₄...koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n}),$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n..... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 3, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. b) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

Dále platí postup uvedený v § 3 odst. 3 písm. b).

⁶⁾ § 2 písmeno a) bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením.

K_5 koeficient polohový podle přílohy č. 14,

K_i koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

K_p ... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

(3) Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění charakter jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně charakteru užívání, stavba se ocení podle § 3.

(4) Navazující hospodářské části, bez ohledu na to, zda jsou provozně nebo stavebně propojeny s obytnou částí, se ocení na základě skutečného účelu užití samostatně, přičemž obytná část, pokud splňuje kritéria rodinného domu, se ocení podle § 5. Koeficienty K_1 až K_4 se pro hospodářskou část stanoví zvlášť, nezávisle na obytné části.

(5) Při ocenění rekreační chalupy a rekreačního domku, pokud jejich část slouží k jiným účelům, se postupuje obdobně podle odstavců 3 a 4.

§ 6

Rekreační chata a zahrádkářská chata

(1) Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty, jejichž základní ceny nejsou uvedeny v příloze č. 20, a cena rozestavěné rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 7, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

(2) Základní cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty uvedená v příloze č. 7 se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

ZCU... základní cena upravená,

ZC..... základní cena podle přílohy č. 7,

K_4 koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n}),$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

\underline{n} ...součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 4, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. b) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění,

Dále platí postup uvedený v § 3 odst. 3 písm. b).

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením.

K_5 koeficient polohový podle přílohy č. 14,

K_i koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

K_p koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

§ 7

Vedlejší stavba

(1) Cena vedlejší stavby se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 8, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

(2) Základní cena vedlejší stavby uvedená v příloze č. 8 se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

ZCU..... základní cena upravená,

ZC..... základní cena podle přílohy č. 8,

K_4 koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n})$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

\underline{n} součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 5, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. b) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

Dále platí postup uvedený v § 3 odst. 3 písm. b).

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením.

K_5 koeficient polohový podle přílohy č. 14,

K_i ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

K_p ... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

§ 8

Garáž

(1) Cena samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, tvořící příslušenství¹⁾ jiné stavby, nebo rozestavěné garáže, se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 9, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

(2) Základní cena garáže uvedená v příloze č. 9 se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

ZCU...základní cena upravená,

ZC..... základní cena podle přílohy č. 9,

K₄..... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n}),$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n..... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 6 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. b) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění,

Dále platí postup uvedený v § 3 odst. 3 písm. b).

Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením.

K₅.... koeficient polohový podle přílohy č. 14,

K_i.....koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

K_p... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

(3) Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m² nebo stavba má více než dvě podlaží, zjistí se cena garáže podle § 3.

§ 9

Studna

(1) Cena studny se zjistí vynásobením počtu metrů hloubky studny cenou uvedenou v příloze č. 10 a připočte se cena příslušenství. Takto vypočtená cena se vynásobí koeficienty K₅ z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(2) Narážená studna se ocení jako vrtaná studna s vnitřním průměrem do 150 mm.

(3) Vrtaná studna s vnitřním průměrem nad 500 mm se ocení jako studna kopaná.

(4) Cena studny, která trvale neslouží svému účelu pro ztrátu vody nebo jinou podstatnou vadu, činí u kopané studny 20 % z ceny zjištěné podle odstavce 1, u vrtané nebo narážené studny je cena nulová.

§ 10

Venkovní úprava

(1) Cena venkovní úpravy se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(2) Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo podle § 5, tvoří-li venkovní úpravy příslušenství k těmto stavbám, se zjistí podle odst. 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 3.2, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 11, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo ve výši 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 5, popřípadě ze součtu zjištěných cen těchto staveb a zjištěných cen staveb oceňovaných podle § 7 a 8, pokud jsou tyto stavby jejich příslušenstvím.

(3) Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 5 nebo příloze č. 11 se zjistí podle nákladů na pořízení v době oceňování a upraví se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

§ 11

Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení

Cena jednotlivých částí hřbitovní stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 12. Cena celé stavby se zjistí jako součet cen jejích jednotlivých částí, s připočtením ceny za montáž a ceny hřbitovního zařízení, násobený koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

§ 12

Kulturní památka

Cena stavby, která je kulturní památkou⁷⁾, se zjistí podle § 3 až 11, § 14 a § 17.

§ 13

Byt a nebytový prostor

(1) Cena bytu ve stavbách neuvedených v příloze č. 2 pod typem J, K, nebo rozestavěného bytu a cena nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů⁸⁾, jeho vybavení a příslušenství¹⁾, včetně podílu na společných částech domu⁹⁾ a jejich vybavení, které jsou stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby:

- a) u rodinného domu vynásobením počtu m² podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m² stanovenou podle přílohy č. 6, upravenou podle odstavce 3,
- b) v ostatních případech vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m² stanovenou podle typu stavby v přílohách č. 2 a 3 a upravenou podle odstavce 2.

(2) Základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2, 3 a 6 se násobí koeficienty K₁, K₄, K₅, K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

ZCU...základní cena upravená,

ZC ... základní cena podle přílohy č. 2, 3 nebo 6,

K₁..... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4.

U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient
K₁=1,000

K₄..... koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 6 podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 2 a 3 podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce

⁷⁾ Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁾ Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁾ § 2 písm. g) a § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění zákona č. 103/2000 Sb.

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n}),$$

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

\underline{n} součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 15 v tabulkách č. 1 a 2, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z uvedených tabulek.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se v bytu nebo nebytovém prostoru, případně ve společné části budovy vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. c) této přílohy. Takto zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

Dále platí postup uvedený v § 3 odst. 3 písm. b).

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen na základě průkazného zdůvodnění;

K_5 koeficient polohový podle přílohy č. 14,

K_i koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

K_p koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

(3) Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

§ 14

Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo

(1) Cena stavby rybníku¹⁰⁾ a malé vodní nádrže se zjistí podle výše nákladů, které by bylo třeba vynaložit na jejich pořízení v místě staveb a ke dni jejich ocenění. Tyto náklady se vynásobí koeficienty KR_1 až KR_8 , K_i a K_p podle vzorců uvedených pod písmeny a) a b). Způsob výpočtu ceny stavby, charakteristika a hodnoty koeficientů KR_1 až KR_8 jsou uvedeny v příloze č. 13, koeficient K_i v příloze č. 38 a koeficient K_p v příloze č.39:

¹⁰⁾ Kód 6 tabulky č. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb.

a) pro rybník s intenzivním chovem ryb a vodní drůbeže (dále jen „chovný rybník“)

$$CS_{CHR} = CS \times KR_1 \times KR_2 \times KR_3 \times KR_4 \times KR_5 \times KR_6 \times KR_7 \times KR_8 \times K_i \times K_p$$

kde

CS_{CHR} cena stavby chovného rybníku

CS součet základních cen jednotlivých stavebních částí rybníku a malé vodní nádrže

KR_1 koeficient opotřebení

KR_2 koeficient vodohospodářského významu

KR_3 koeficient zásobení vodou

KR_4 koeficient produkčního objemu

KR_5 koeficient začlenění do soustav

KR_6 koeficient přístupnosti

KR_7 koeficient zabahnění

KR_8 koeficient kontaminace

K_i koeficient změn cen staveb

K_p koeficient prodejnosti

b) pro ostatní rybníky a malou vodní nádrž

$$CS_{OR} = CS \times KR_1 \times KR_2 \times K_i \times K_p$$

$$CS_{MVN} = CS \times KR_1 \times KR_2 \times K_i \times K_p$$

kde

CS_{OR} cena stavby ostatního rybníku

CS_{MVN} cena stavby malé vodní nádrže

(2) Cena stavby vodního díla⁴⁾ neuvedeného v odstavci 1 se zjistí podle § 4.

§15

Rozestavěná stavba

Cena rozestavěné stavby se zjistí podle ustanovení části druhé hlavy první na základě projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, a není-li projektová dokumentace, podle předpokládaného stavu stavby po jejím dokončení a sníží se podle stupně rozestavěnosti o podíly chybějících a nedokončených konstrukcí, uvedené v příloze č. 15. Pro stavby neuvedené v příloze č. 15 se výše podílů nedokončených konstrukcí zjistí odborným odhadem.

§ 16

Stavba určená k odstranění

(1) Cena stavby, o jejímž odstranění rozhodl soud nebo u které bylo stavebním úřadem nařízeno odstranění¹¹⁾ případně povoleno odstranění¹²⁾ z důvodu špatného technického stavu, se zjistí jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění a sníží se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i o náklady na úpravu terénu.

(2) Cena stavby, k jejímuž odstranění se nevyžaduje povolení stavebního úřadu¹³⁾, se zjistí podle odstavce 1 v případě, že jde o stavbu, která je určena k odstranění z důvodu špatného technického stavu.

(3) Převýší-li náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu, je cena stavby nulová.

§ 17

Jiná stavba

Nestanoví-li se v této vyhlášce jinak, cena stavby se zjistí podle výše nákladů, které by byly nutné na její pořízení v místě stavby a v době jejího ocenění, a upraví se koeficientem K_p . Použije-li se ke zjištění ceny cena srovnatelných staveb podle příslušných kritérií této vyhlášky, vynásobí se takto stanovená cena příslušnými koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39 podle skutečného účelu užití oceňované stavby.

§ 18

Stavba bez základů

Stavba, která není spojena se zemí pevným základem¹⁴⁾, se ocení podle příslušných ustanovení této vyhlášky s tím, že zjištěná cena u staveb oceňovaných podle § 3, 5 až 8 nebo § 17, se násobí koeficientem 0,90. Tento koeficient se nepoužije v případě, že chybějící konstrukce základů byla uplatněna při výpočtu koeficientu vybavení stavby K_4 .

§ 19

Stavba z více konstrukčních systémů

¹¹⁾ § 129 zákona č. 183/2006 Sb.

¹²⁾ § 128 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.

¹³⁾ § 128 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

¹⁴⁾ § 119 občanského zákoníku.

Je-li stavba provedena ze dvou nebo více podstatně odlišných konstrukčních systémů, zohlední se odlišnost druhu konstrukce v samostatném ocenění odlišných částí stavby podle příslušných ustanovení této vyhlášky.

§ 20

Stavba s víceúčelovým užitím

Je-li stavba určena nebo užívána k různým účelům, ocení se podle převažujícího účelu užití, lze-li tento jednoznačně určit, přičemž se nepřihlíží k půdnímu a podkrovnímu prostoru zemědělských staveb užívaných ke skladování zemědělských produktů. Nelze-li účel užití jednoznačně určit, ocení se počet měrných jednotek stavby užívaný ke stejnému účelu základní cenou za měrnou jednotku uvedenou ve vyhlášce podle tohoto účelu užití. Tato základní cena se upraví příslušnými koeficienty, přičemž K_i je vázán na použitou základní cenu. Při rozdílných K_p se použije pro úpravu výsledné ceny K_p nejnižší. Půdní a sklepní prostor, pokud není užíván nebo upraven k užívání pro určitý účel, se rozdělí poměrem objemů obestavěných prostorů užívaných k různým účelům a ocení se cenou uvedenou v této vyhlášce pro daný účel užívání.

§ 21

Opotřebení stavby

(1) Cena zjištěná podle § 3 až 13 se sníží o opotřebení způsobem stanoveným v příloze č. 15.

(2) U rozestavěné stavby narušené povětrnostními nebo jinými vlivy a u jiné stavby uvedené v § 17 se cena sníží o opotřebení přiměřeně.

(3) Při výpočtu opotřebení stavby bez základů se přihlédne k její kratší životnosti oproti nemovité stavbě obdobného charakteru a životnost uvedená v příloze č. 15 se sníží o 20 až 40 %.

(4) V případě výskytu radonu¹⁵⁾ ve stavbě se stavebním povolením vydaným do 28. února 1991 se cena stavby snižuje po odpočtu opotřebení podle odstavců 1 až 3 o 7 %. Výskyt radonu je nezbytné prokázat.

¹⁵⁾ § 6 odst. 5 zákona č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon), a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění zákona č. 13/2002 Sb. § 95 vyhlášky č. 307/2002 Sb., o radiační ochraně.

Hlava II
**OCENOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO
ZPŮSOBU**

§ 22

(1) Je-li pronajata stavba, popřípadě s příslušenstvím a pozemkem, jejíž cena se zjistí nákladovým způsobem podle § 3, jako celek jednomu nebo více nájemcům, ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu.

(2) Je-li pronajata část stavby typu B, F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 2 a typu C, I, J podle přílohy č. 3, popřípadě s příslušenstvím a pozemkem v souladu se svým účelem užití nebo není-li taková stavba pronajata, ale její stavebně technický stav umožňuje její pronajmutí, ocení se taková stavba kombinací nákladového a výnosového způsobu. Nájemné za nepronajaté plochy se dopočte ve výši obvyklého nájemného (§ 2 odst. 1 zákona).

(3) Je-li pronajat soubor staveb obsahující alespoň dvě stavby, jejichž cena se zjistí nákladovým způsobem podle § 3, popřípadě s příslušenstvím bez pozemků a trvalých porostů, jako celek jednomu nebo více nájemcům bez rozlišení nájemného na jednotlivé stavby, ocení se soubor staveb jako celek kombinací nákladového a výnosového způsobu.

(4) Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavců 1, 2 a 3 pronajato i její příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným podle odstavců 1, 2 a 3, ale i stavbám oceňovaným pouze nákladovým způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.

(5) Stavby pro energetiku jako jsou kotelny, výměňkové stanice, trafostanice se pro účely ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu posuzují vždy jako stavby oceňované podle § 3 bez ohledu na jejich zastavěnou plochu.

(6) Pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 nebo 2 nebo 3, ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu.

(7) Cena staveb uvedených v odstavcích 1 až 3 se zjistí z ceny zjištěné nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p a ceny stavby zjištěné výnosovým způsobem s tím, že způsob výpočtu ceny je stanoven v příloze č. 17 v tabulce č. 2 podle zatřídění do skupiny podle tabulky č. 1 na základě analýzy rozvoje nemovitosti. Cena souboru staveb zjištěná nákladovým způsobem se zjistí jako součet cen jednotlivých staveb souboru zjištěných nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti.

§ 23

(1) Cena nemovitostí uvedených v § 22 zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle vzorce

$$CV = \frac{N}{p} \times 100,$$

kde

CV.... cena zjištěná výnosovým způsobem,

N..... roční nájemné upravené podle následujících odstavců,

p..... míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace. U souboru staveb se míra kapitalizace použije podle jeho základního účelu užití.

(2) Roční nájemné se zjistí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona. Výše obvyklého nájemného musí být prokazatelně zdůvodněna. Roční nájemné je souhrn nájemného za podlahové plochy stavby, které je možno pronajmout a které se zjistí z celkové podlahové plochy stavby jako součet zjištěných výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle účelu užití s uvedením nájemného, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny apod., pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav havárie neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, pouze na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor.

(3) Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.

(4) Roční nájemné zjištěné za celou stavbu nebo soubor staveb podle odstavců 2 a 3 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka, nebo o 5 % z ceny pozemku, zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 28, jsou-li stavba i pozemek ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby. Při výpočtu se vychází pouze ze zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 22 odstavců 1 až 3. Celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50% z ročního nájemného zjištěného podle odstavců 2 a 3.

(5) Pozemky se ocení samostatně podle části třetí.

HLAVA III

OCEŇOVÁNÍ STAVEB A BYTŮ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

§ 24

Garáže

(1) Cena samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže a jejího vybavení, která netvoří příslušenství¹⁾ jiných staveb, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 18 v tabulce č. 1 a upravenou podle odstavce 2, případně odstavce 5. Cena garáže zahrnuje její vybavení uvedené v příloze č. 9.

(2) Základní cena uvedená v příloze č. 18 tabulce č. 1 se vynásobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_{CP},$$

kde

ZCU.... základní cena upravená za m³ obestavěného prostoru garáže,

ZC..... základní cena podle přílohy č. 18 tabulky č. 1,

K_{CP}..... koeficient cenového porovnání vypočtený podle vztahu:

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{10} (K_{CPn} \times v_n)}{\sum_{n=1}^{10} v_n},$$

kde

K_{CP}..... koeficient cenového porovnání,

v_n váha n-tého hodnoceného znaku podle tabulky č. 2 přílohy č. 18,

K_{CPn}..... koeficient cenového porovnání n-tého hodnoceného znaku.

(3) Popisy hodnocených znaků a jejich váhy zohledňující míru působení cenových faktorů na cenu garáží jsou uvedeny v tabulce č. 2 přílohy č. 18. Charakteristiky jednotlivých kvalitativních pásem hodnocených znaků obsahuje tabulka č. 3 přílohy č. 18.

(4) Propočít koeficientů cenového porovnání hodnocených znaků K_{CPn} pro jednotlivá kvalitativní pásma se provede pomocí koeficientu cenového rozpětí K_{CR} uvedeného u příslušné základní ceny v tabulce č. 1 přílohy č. 18:

a) K_{CPn} pro I. kvalitativní pásmo = $1 - K_{CR}$,

b) K_{CPn} pro II. kvalitativní pásmo = $1 - \frac{K_{CR}}{2}$,

c) K_{CPn} pro III. kvalitativní pásmo = 1,000,

d) K_{CPn} pro IV. kvalitativní pásmo = $1 + \frac{K_{CR}}{2}$,

e) K_{CPn} pro V. kvalitativní pásmo = $1 + K_{CR}$.

Koeficienty se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

(5) Jestliže se hodnocení znaků pod č. 1, 2, 7 a 10 v tabulce č. 3 přílohy č. 18 výrazně liší od charakteristik kvalitativních pásem I. a V., lze upravit ZCU za m³ obestavěného prostoru garáže o přírážku nebo srážku vyjádřenou v procentech a stanovenou podle vzorce

$$D = 0,1 \sum (d_n \times v_n),$$

kde

D..... úprava ZCU v procentech,

n číslo znaku 1, 2, 7, 10,

d_n srážka n -tého hodnoceného znaku v kvalitativním pásmu I. v intervalu $< -10; 0 >$ nebo přírážka n -tého hodnoceného znaku v kvalitativním pásmu V. v intervalu $< 0; 10 >$,

v_n váha n -tého znaku.

(6) Cena garáže zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu příslušenství.

(7) Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m² nebo stavba má více než dvě podlaží, zjistí se cena garáže podle § 3.

(8) Pozemky se ocení samostatně podle části třetí.

§ 25

Byt ve vícebytovém domě

(1) Cena bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů¹¹⁾ v budově typu J a K, jeho vybavení a příslušenství¹⁾, včetně podílu na společných částech domu¹²⁾ a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulce č. 1 a upravenou podle odstavce 2, případně odstavce 5. Cena bytu zahrnuje jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.

(2) Základní cena uvedená v příloze č. 19 tabulce č. 1 se vynásobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_{CP},$$

kde

ZCU... základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru,

ZC... .. základní cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1,

K_{CP}... ..koeficient cenového porovnání vypočtený podle vztahu:

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{22} (K_{CP_n} \times v_n)}{\sum_{n=1}^{22} v_n},$$

kde

K_{CP_n}..... koeficient cenového porovnání *n*-tého hodnoceného znaku,

v_nváha *n*-tého hodnoceného znaku podle tabulky č. 2 přílohy č. 19.

(3) Popisy hodnocených znaků a jejich váhy zohledňující míru působení cenových faktorů na cenu bytu jsou uvedeny v tabulce č. 2 přílohy č. 19. Charakteristiky jednotlivých kvalitativních pásem hodnocených znaků obsahuje tabulka č. 3.

(4) Propočet koeficientů cenového porovnání hodnocených znaků K_{CP_n} pro jednotlivá kvalitativní pásma se provede pomocí koeficientu cenového rozpětí K_{CR} uvedeného u příslušné základní ceny v tabulce č. 1 přílohy č. 19:

a) K_{CP_n} pro I. kvalitativní pásmo = 1 - K_{CR},

b) K_{CP_n} pro II. kvalitativní pásmo = 1 - $\frac{K_{CR}}{2}$,

c) K_{CP_n} pro III. kvalitativní pásmo = 1,000,

d) K_{CPn} pro IV. kvalitativní pásmo = $1 + \frac{K_{CR}}{2}$,

e) K_{CPn} pro V. kvalitativní pásmo = $1 + K_{CR}$.

Koeficienty se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

(5) Jestliže se hodnocení znaků pod č. 1, 2, 12, 13, 18, 21 a 22 v tabulce č. 3 přílohy č. 19 výrazně liší od charakteristik kvalitativních pásem I. a V., lze upravit ZCU za m² podlahové plochy bytu o přírážku nebo srážku vyjádřenou v procentech a stanovenou podle vzorce

$$D = 0,1 \sum (d_n \times v_n),$$

kde

D..... úprava ZCU v procentech,

n číslo znaku 1, 2, 12, 13, 18, 21 a 22,

d_nsrážka n -tého hodnoceného znaku v kvalitativním pásmu I. v intervalu $< -10; 0 >$
nebo přírážka n -tého hodnoceného znaku v kvalitativním pásmu V. v intervalu $< 0; 10 >$,

v_n váha n -tého znaku.

(6) Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.

(7) Spoluvlastnický podíl k pozemku, popřípadě k pozemkům, příslušející k bytu, se oceňuje samostatně podle části třetí.

§ 26

Rekreační chata a zahrádkářská chata

(1) Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty, jejího vybavení a případných venkovních úprav tvořících její příslušenství, uvedených v příloze č. 11, kromě položek č. 2.5, 3.2, 19, 21 a 23, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 20, tabulce č. 1a a 1b a upravenou podle odstavce 2, případně odstavce 5. V ceně rekreační chaty a zahrádkářské chaty je přiměřeně zahrnuto jejich vybavení uvedené v příloze č. 7.

(2) Základní cena uvedená v příloze č. 20 v tabulce č. 1a a 1b se násobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_{CP},$$

kde

ZCU základní cena upravená za m³ obestavěného prostoru,
 ZC základní cena podle přílohy č. 20 tabulky č. 1a a 1b,
 K_{CP} koeficient cenového porovnání vypočtený podle vztahu:

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{11} (K_{CPn} \times v_n)}{\sum_{n=1}^{11} v_n},$$

kde

K_{CPn} koeficient cenového porovnání *n*-tého hodnoceného znaku,

v_n váha *n*-tého hodnoceného znaku podle tabulky č. 2 přílohy č. 20.

(3) Popisy hodnocených znaků a jejich váhy zohledňující míru působení cenových faktorů na cenu rekreační chaty a zahrádkářské chaty jsou uvedeny v tabulce č. 2 přílohy č. 20. Charakteristiky jednotlivých kvalitativních pásem hodnocených znaků obsahuje tabulka č. 3 přílohy č. 20.

(4) Propočet koeficientů cenového porovnání hodnocených znaků K_{CPn} pro jednotlivá kvalitativní pásma se provede pomocí koeficientu cenového rozpětí K_{CR} uvedeného u příslušné základní ceny v tabulce č. 1a a 1b přílohy č. 20:

a) K_{CPn} pro I. kvalitativní pásmo = $1 - K_{CR}$,

b) K_{CPn} pro II. kvalitativní pásmo = $1 - \frac{K_{CR}}{2}$,

c) K_{CPn} pro III. kvalitativní pásmo = 1,000,

d) K_{CPn} pro IV. kvalitativní pásmo = $1 + \frac{K_{CR}}{2}$,

e) K_{CPn} pro V. kvalitativní pásmo = $1 + K_{CR}$.

Koeficienty se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

(5) Jestliže se hodnocení znaků pod č. 1, 2, 6, 9 a 11 v tabulce č. 3 přílohy č. 20 výrazně liší od charakteristik kvalitativních pásem I. a V., lze upravit ZCU za m³ obestavěného prostoru o přírážku nebo srážku vyjádřenou v procentech a stanovenou podle vzorce:

$$D = 0,1 \sum (d_n \times v_n),$$

kde

D úprava ZCU v procentech,

n číslo znaku 1, 2, 6, 9 a 11,

d_n srážka n-tého hodnoceného znaku v kvalitativním pásmu I. v intervalu $\langle -10;0 \rangle$ nebo
přirážka n-tého hodnoceného znaku v kvalitativním pásmu V. v intervalu $\langle 0;10 \rangle$,
 v_n váha n-tého znaku.

(6) Není-li základní cena rekreační a zahrádkářské chaty uvedena v příloze č. 20, zjistí se její cena podle § 6.

(7) Pozemky se ocení samostatně podle části třetí.

ČÁST TŘETÍ

OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

§ 27

Cenová mapa stavebních pozemků

(1) Cenová mapa stavebních pozemků obce obsahuje textovou a grafickou část.

(2) Textová část ve formátu A4 obsahuje

- a) věcnou analýzu základny místního trhu s nemovitostmi a komentář k možnostem jeho dalšího rozvoje, zejména ve vztahu k velikosti a charakteru obce, vnitřním i vnějším faktorům a místním zvláštnostem, které ovlivňují jeho kvalitu,
- b) popis předlohy použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,
- c) komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru,
- d) popis postupu zpracování a předpoklad další doby účinnosti.

(3) Grafická část složená do formátu A4 obsahuje

- a) mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1:5000 nebo větším,
- b) popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,
- c) ceny jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.

(4) Případný nesoulad v členění oceňovaného pozemku dle § 9 zákona a podle cenové mapy stavebních pozemků obce s jeho skutečným stavem se kromě věcného zdůvodnění prokazuje aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, snímkem z katastrální mapy (případně geometrickým plánem, došlo-li u oceňovaného pozemku ke změně hranice nebo její části), vyjádřením místně příslušného stavebního úřadu, potvrzujícího, že k oceňovanému pozemku

nebyl vydán regulační plán¹⁶⁾, územní rozhodnutí¹⁷⁾ ani územní souhlas¹⁸⁾, nebylo učiněno ohlášení stavebnímu úřadu¹⁹⁾, nebyla uzavřena veřejnoprávní smlouva²⁰⁾, nebyl stavebnímu úřadu ohlášen záměr odstranění stavby¹²⁾ ani nebylo zahájeno řízení o odstranění stavby¹¹⁾, a potvrzením útvaru obce, který cenovou mapu stavebních pozemků obce zpřístupňuje veřejnosti.

(5) Pozemek, který v cenové mapě není ve skupině parcel s vyznačenou cenou, jakož i pozemek, jehož části jsou ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, se ocení podle příslušného odstavce § 28 nebo podle § 32 odst. 2.

(6) Nejsou-li v cenové mapě oceněny všechny pozemky tvořící funkční celek, ocení se podle příslušného odstavce § 28 nebo podle § 32 odst. 2.

(7) Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě stavebních pozemků, zjistí se cena stavebního pozemku podle § 28.

§ 28

Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

- a) 2 050 Kč v hlavním městě Praze,
- b) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým z katastrálních území hlavního města Prahy, částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 5,00,$$

kde

C... cena pozemku v Kč/m², zaokrouhlená na dvě desetinná místa, vypočtená podle vzorce

$$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 ,$$

v němž

a ... počet obyvatel v obci; pro \underline{a} vždy platí $a \geq 1000$; je-li počet obyvatel v obci nižší než 1000, použije se $\underline{a} = 1000$,

- c) 1100 Kč v Brně, Ostravě,
- d) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem c), částku vypočtenou podle vzorce

¹⁶⁾ § 61 zákona č. 183/2006 Sb.

¹⁷⁾ § 76 zákona č. 183/2006 Sb.

¹⁸⁾ § 96 zákona č. 183/2006 Sb.

¹⁹⁾ § 104 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

²⁰⁾ § 78 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb.

$$ZC = C_p \times 3,50,$$

s tím, že v Bohumíně je základní cena 400 Kč a v Hlučíně 300 Kč,

e) 800 Kč v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně,

f) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem e), částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 3,00,$$

s tím, že v Otrokovicích je základní cena 400 Kč a v Přelouči 200 Kč,

g) 500 Kč v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karviné, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově a Teplicích,

h) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem g), kromě měst již vyjmenovaných pod písm. a), c) a e), částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 2,50,$$

s tím, že v Orlové je základní cena 400 Kč, v Litvínově 300 Kč, v Jirkově 250 Kč, v Bilíně a Krupce 200 Kč,

i) 400 Kč ve městech, v nichž byla k 31. prosinci 2002²¹⁾ sídla okresních úřadů a nejsou vyjmenována pod písmeny a), c), e) a g),

j) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem i), částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 2,00,$$

s tím, že v České Třebové je základní cena 250 Kč a v Novém Boru 200 Kč,

k) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až j) částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 1,00,$$

l) u obce, která má více katastrálních území a její některá katastrální území jsou odloučena tak, že nesousedí s ostatními katastrálními územími téže obce, se u územně odloučených katastrálních území upraví základní cena podle písmen a) až k) koeficientem 0,65.

(2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(3) Cenou v Kč/m² nezastavěného pozemku určeného k zastavění regulačním plánem¹⁶⁾, rozhodnutím o umístění stavby²²⁾, územním souhlasem¹⁸⁾, ohlášením stavebnímu úřadu¹⁹⁾ a

²¹⁾ § 44 zákona č. 147/2000 Sb., o okresních úřadech,

Čl. CXVII bod 1 zákona č. 320/2002 Sb. o změně a zrušení některých zákonů v souvislosti s ukončením činnosti okresních úřadů.

²²⁾ § 79 zákona č. 183/2006 Sb.

veřejnoprávní smlouvou²⁰⁾, kromě pozemků uvedených v odstavci 7, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), se zdůvodněním upravená podle přílohy č. 21 a vynásobená koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Přitom platí, že

- a) je-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona jednoznačně zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena zbývajících částí pozemku koeficientem 0,40; totéž platí, je-li zvláštním právním předpisem²³⁾ stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku,
- b) není-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena pro celý pozemek koeficientem 0,80.

(4) Cenou v Kč/m² nezastavěného pozemku určeného rozhodnutím o změně využití území²⁴⁾ pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště a rekreační plochu nebo pozemku takto již užívaného, s výjimkou pozemku oceňovaného podle odstavce 8, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), vynásobená koeficientem 0,50. Tato cena se upraví se zdůvodněním podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(5) Cenou v Kč/m² pozemku zahrady nebo pozemku ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle odstavce 2 je cena stanovena podle odstavce 2, vynásobená koeficientem 0,40.

(6) Pozemky oceňované podle odstavce 7 a podle § 31 a § 32 odst. 3 a 4 tvoří jednotný funkční celek.

(7) Cenou v Kč/m² pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice, ostatní veřejná komunikace, ostatní veřejně užívaná dopravní plocha a veřejná prostranství²⁵⁾ která nejsou součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby²²⁾ nebo regulačním plánem¹⁶⁾, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), se zdůvodněním upravená srážkami podle položek č. 3.1. až 3.5. z tabulky č. 3 přílohy č. 21 a vynásobená koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Přitom platí, že

- a) slouží-li oceňovaný pozemek veřejně provozované pozemní komunikaci nebo je-li ke stejnému účelu určen podle stavebního zákona, je výslednou cenou pozemku pozemní komunikace se zpevněným, neprašným povrchem, nejméně cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), upravená koeficientem 0,60 a nejvýše její trojnásobek,
- b) je-li oceňovaný pozemek pozemní komunikace v uzavřeném areálu nebo je-li v souboru nemovitostí s komerční využitelností, například parkoviště ve funkčním celku s obchodem, obchodním domem, hotelem, restaurací a jím obdobným zařízením

²³⁾ Například vyhláška č. 26/1999 Sb. hl. m. Prahy, o obecných technických požadavcích na výstavbu v hl. m. Praze, ve znění nařízení hl. m. Prahy č. 26/2001.

²⁴⁾ § 80 zákona č. 183/2006 Sb.

²⁵⁾ § 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

s obchodními, stravovacími a ubytovacími službami, domem služeb a jinými objekty k poskytování úplatných služeb, administrativními objekty atd., vč. parkovacích a obslužných ploch, jeho cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l) se upraví se zdůvodněním podle příslušných položek tabulky č. 1 v příloze č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(8) Cenou v Kč/m² pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území, týkající se těžebních a jim obdobných činností nebo s nimi souvisejícími pracemi na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), vynásobená koeficientem 0,75. Tato cena se dále neupravuje.

(9) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se bez ohledu na skutečný rozsah zastavění ocení podle odstavce 2.

(10) Je-li na pozemku, k němuž byl vydán regulační plán¹⁶⁾, územní souhlas¹⁸⁾, územní rozhodnutí²²⁾, bylo učiněno ohlášení stavebnímu úřadu¹⁹⁾ nebo uzavřena veřejnoprávní smlouva²⁰⁾, stavba, ocení se pozemek podle skutečného účelu užití.

(11) Pro způsob ocenění pozemků jsou rozhodující kritéria uvedená v odstavci 1 až 10. Splňuje-li oceňovaný pozemek kritéria uvedená současně ve více odstavcích, platí pro způsob ocenění toto pořadí použití odstavců: 2, 3, 7, 4, 8, 5.

(12) Cena zjištěná podle odstavců 1 až 11 činí nejméně 10 Kč/m².

§ 29

Zemědělský pozemek

(1) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 22.

(2) Základní cena podle odstavce 1 se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

(3) Je-li potvrzeno Pozemkovým úřadem, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován, ocení se průměrnou základní cenou v Kč/m² zemědělských pozemků

v daném katastrálním území, uvedenou ve zvláštním právním předpisu²⁶⁾. Tato cena se upraví se zdůvodněním podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

(4) Cena zjištěná podle odstavců 2 a 3 činí nejméně 1 Kč/m².

§ 30

Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem

(1) Základní cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem (dále jen „lesní pozemek“), není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho jiné využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se zjistí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny v Kč/m² pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č. 24.

(2) Základní cena podle odstavce 1 se upraví se zdůvodněním srážkami podle přílohy č. 25 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

(3) Cena zjištěná podle odstavce 2 činí nejméně 1 Kč/m².

§ 31

Pozemek vodní plochy

(1) Cena pozemku zastavěného hrází, jezem a dalšími stavebními součástmi vodních děl, oceňovaných podle § 4, kromě rybníků a malých vodních nádrží, se zjistí podle § 28 odst. 2.

(2) Cena nezastavěného pozemku, určeného k zastavění vodním dílem podle regulačního plánu¹⁶⁾, rozhodnutí o umístění stavby²²⁾, územním souhlasem¹⁸⁾, ohlášením stavebnímu úřadu¹⁹⁾ nebo veřejnoprávní smlouvou²⁰⁾, kromě rybníků a malé vodní nádrže, se zjistí podle § 28 odst. 3.

(3) Cena pozemku nezastavěné plochy funkčně související se stavbou vodního díla, kromě rybníku a malé vodní nádrže, se zjistí podle § 28 odst. 2 a vynásobí se koeficientem 0,20.

(4) Cena pozemku rybníku a malé vodní nádrže, včetně jejich částí pod hrází a jejich dalšími stavebními součástmi, jakož i pozemku, který je určen regulačním plánem¹⁶⁾,

²⁶⁾ Vyhláška č. 287/2007 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků.

rozhodnutím o umístění stavby²²⁾, územním souhlasem¹⁸⁾, ohlášením stavebnímu úřadu¹⁹⁾ nebo veřejnoprávní smlouvou²⁰⁾ ke stavbě rybníku a malé vodní nádrže, se zjistí jako součin jeho výměry evidované v katastru nemovitostí v m², ceny uvedené v § 28 odst. 1 písm. a) až l) a

- a) koeficientu 0,12, jde-li o pozemek s polohou v zastavěném území nebo vzdušnou čarou do vzdálenosti 200 m od jeho hranice nebo
- b) koeficientu 0,10, jde-li o pozemek mimo zastavěné území.

(5) Cena pozemku nebo jeho části umělé vodní nádrže a koryta vodního toku, které nejsou stavbou, jakož i cena přírodní vodní nádrže a přírodního vodního toku, se zjistí jako součin jejich výměry v m², ceny uvedené v § 28 odst. 1 písm. a) až l) a koeficientu 0,07.

(6) Zjištěná cena pozemků vodních ploch podle odstavců 2, 3 a 4 je nejméně 10 Kč/m².

(7) Cena pozemku zamokřené plochy²⁷⁾ močálu, mokřadu a bažiny se zjistí jako součin jeho výměry v m², koeficientu 0,25 a průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území²⁶⁾, upravené podle položky č. 1 přílohy č. 23. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč/m².

§ 32

Jiné pozemky

(1) Pozemky a jejich části, které podle § 9 odst. 1 písm. a) zákona prokazatelně nejsou pozemky stavebními, ale jsou zahrnuty do platného územního plánu^{28),3)} nebo platného regulačního plánu³⁾ jako pozemky určené k zastavění nebo pozemky, na nichž je přípustná stavba, se ocení cenou podle § 28 odst. 2 nebo 7 a vynásobí se koeficientem 0,30. Tato cena činí nejméně 10 Kč/m².

(2) Cenou v Kč/m² pozemku, který tvoří funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle § 28 odst. 2, je cena zjištěná podle § 28 odst. 2 vynásobená koeficientem 0,40. Tato cena činí nejméně 10 Kč/m².

(3) Cena pozemku prokazatelně hospodářsky nevyužitelného se zjistí jako součin jeho výměry v m², průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území²⁶⁾, upravené podle položky č. 1 přílohy č. 23 a koeficientu 0,25. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč/m².

²⁷⁾ Kód 11 tabulky č. 2 k vyhlášce č. 26/2007 Sb.

²⁸⁾ § 43 zákona č. 183/2006 Sb.

(4) Cena pozemku neuvedeného v odstavcích 1, 2 a 3 a pozemku, který prokazatelně není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, se zjistí jako součin ceny uvedené v § 28 odst. 1 písm. a) až l), jeho výměry v m² a

- a) koeficientu 0,09, jde-li o pozemek v zastavěném území²⁹⁾ a v zastavitelné ploše³⁰⁾ a
- b) koeficientu 0,06, jde-li o pozemek v nezastavěném území³¹⁾.

(5) Na základě věcného zdůvodnění lze ceny podle odstavce 4 snížit až o 50 %. Tato cena však činí nejméně 10 Kč/m².

ČÁST ČTVRTÁ

OCENOVÁNÍ SOUBORU STAVEB A POZEMKŮ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

§ 33

(1) Je-li pronajat soubor staveb s pozemky, popřípadě s příslušenstvím těchto staveb, který obsahuje alespoň dvě stavby, které se oceňují nákladovým způsobem podle § 3, jako celek jednomu nebo více nájemcům bez rozlišení nájemného na jednotlivé stavby, popřípadě pozemky, ocení se jako celek kombinací nákladového a výnosového způsobu.

(2) Cena nemovitostí uvedených v odstavci 1 se zjistí z ceny zjištěné nákladovým způsobem souboru staveb vypočtené jako součet cen jednotlivých staveb souboru zjištěných nákladovým způsobem bez koeficientu K_p a cen pozemků zjištěných podle cenové mapy stavebních pozemků obce nebo podle § 28 bez koeficientu K_p a ceny zjištěné výnosovým způsobem s tím, že způsob výpočtu ceny je stanoven v příloze č. 17 v tabulce č. 2 podle zařazení do skupiny podle tabulky č.1 na základě analýzy rozvoje nemovitosti.

§ 34

(1) Cena nemovitostí uvedených v § 33 zjištěná výnosovým způsobem se stanoví podle § 23 odst. 1 až 3.

(2) Roční nájemné zjištěné podle § 23 odst. 2 a 3 se sníží o 40 %.

²⁹⁾ § 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb.

³⁰⁾ § 2 písm. j) zákona č. 183/2006 Sb.

³¹⁾ § 2 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb.

ČÁST PÁTÁ

OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ

§ 35

Lesní porost na lesním pozemku

(1) Cena lesního porostu na lesním pozemku je součtem cen jednotlivých skupin dřevin uvedených v příloze č. 26 v poměru jejich plošného zastoupení v porostu.

(2) Základní cena v Kč/m² jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce

$$H_a = [(A_u - c) \times f_a + c] \times B_a \times K_v \times K_p,$$

kde

H_a..... cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,

A_u..... cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýetí u pro příslušný bonitní stupeň,

c.....náklady na zajištěnou kulturu,

f_a..... věkový hodnotový faktor pro obmýetí u, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,

B_a..... zakmenění ve věku ke dni ocenění,

K_v..... věkový koeficient lesního porostu

K_p.....koeficient prodejnosti

(3) Údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se zjistí z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy³²⁾ a ověří se, popřípadě upraví, podle skutečného stavu. Převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin jsou uvedeny v příloze č. 27.

(4) Cena mýtní výtěže A_u ve věku u podle jednotlivých skupin dřevin, obmýetí a bonitních stupňů je uvedena v příloze č. 28; pro obmýetí neuvedené v příloze č. 28, pokud je v rámci rozpětí obmýetí přiřazeného skupinám dřevin v příloze č. 26, se cena mýtní výtěže A_u zjistí jako přiměřená hodnota interpolací.

³²⁾ § 24 až 27 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

(5) Obmýtlí u se přebírá z lesního hospodářského plánu nebo z lesní hospodářské osnovy. Je-li v nich uvedené obmýtlí nižší než nejnížší obmýtlí pro danou skupinu dřevin stanovené v příloze č. 28, použije se pro ocenění toto nejnížší obmýtlí. Je-li v lesním hospodářském plánu nebo v lesní hospodářské osnově uvedeno obmýtlí vyšší než v příloze č. 28, ve které je stanoveno nejvyšší obmýtlí pro danou skupinu dřevin, použije se pro ocenění toto nejvyšší obmýtlí.

(6) Náklady na m^2 zajištěné kultury c podle skupin dřevin jsou uvedeny v příloze č. 29. Náklady na zajištěnou kulturu zahrnují výdaje na založení lesního porostu, na potřebnou ochranu kultury, na odvrácení případných rizik a na ošetřování kultury až do doby zajištění kultury lesního porostu³³⁾ a nezahrnují náklady vynakládané po uplynutí doby zajištění kultury, například náklady na péči o mlaziny a náklady na pročistky a prořezávky.

(7) Věkový hodnotový faktor f_a pro příslušné obmýtlí je uveden v příloze č. 30.

(8) Pro obmýtlí neuvedené v příloze č. 30, pokud je v rámci rozpětí obmýtlí přiřazeného skupinám dřevin v příloze č. 26, se cena za m^2 skupiny dřevin vypočte podle vzorce

$$H_a = \left[(A_u - c) \times f_a \times \frac{1}{f_{uv}} + c \right] \times B_a \times K_v \times K_p,$$

kde

H_a cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,

A_u cena mýtní výtěžce skupiny dřevin ve věku obmýtlí u pro příslušný bonitní stupeň,

cnáklady na zajištěnou kulturu,

B_a zakmenění ve věku ke dni ocenění,

f_a se převezme z přílohy č. 30 pro nejbliže vyšší tabulkové obmýtlí,

$\frac{1}{f_{uv}}$ je opravný faktor pro obmýtlí, kde číselná hodnota f se převezme z přílohy č. 30 pro věk odpovídající hledanému obmýtlí ze stejného sloupce jako hodnota f_a ,

K_v věkový koeficient lesního porostu,

K_pkoeficient prodejnosti.

³³⁾ § 2 odst. 6 vyhlášky č. 139/2004 Sb., kterou se stanoví podrobnosti o přenosu semen a sazenic lesních dřevin, o evidenci o původu reprodukčního materiálu a podrobnosti o obnově lesních porostů a v zalesňování pozemků prohlášených za pozemky určené k plnění funkcí lesa.

(9) Je-li skutečný věk dřevin vyšší než obmýtí pro danou skupinu dřevin uvedené v příloze č. 30, má věkový hodnotový faktor f_a hodnotu jedna a cena za m^2 skupiny dřevin se vypočte podle vzorce

$$H_a = A_u \times B_a \times K_v \times K_p,$$

kde

A_u cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtí u pro příslušný bonitní stupeň,

B_a zakmenění ve věku ke dni ocenění,

K_v věkový koeficient lesního porostu,

K_pkoeficient prodejnosti.

(10) Je-li skutečný věk dřeviny vyšší než obmýtí stanovené v lesním hospodářském plánu nebo lesní hospodářské osnově a skutečný věk dřeviny se přitom nachází v rozpětí cen mýtní výtěže A_a přiřazené skupinám dřevin v příloze č. 28, má věkový hodnotový faktor f_a hodnotu jedna a cena za m^2 skupiny dřevin se vypočte podle vzorce

$$H_a = A_a \times B_a \times K_v \times K_p,$$

kde

A_a cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku a , tj. skutečný věk skupiny dřevin, pro příslušný bonitní stupeň zjištěné interpolací z cen mýtní výtěže uvedených v příloze č. 28.

B_a zakmenění ve věku ke dni ocenění,

K_v věkový koeficient lesního porostu,

K_pkoeficient prodejnosti.

§ 36

(1) Není-li lesní hospodářský plán nebo lesní hospodářská osnova vyhotovena, zjistí se údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění podle skutečnosti. Obmýtí se převezme z oblastního plánu rozvoje lesů pro příslušný hospodářský soubor.

(2) Je-li cena mýtní výtěže A_u nižší než náklady na zajištěnou kulturu c , například u lesů s nízkou produkcí, jsou základní cenou lesního porostu náklady na zajištěnou kulturu c uvedené v příloze č. 29.

(3) Základní cenou nezajištěné kultury je součet nákladů vynakládaných v jednotlivých letech podle stáří kultury uvedený v příloze č. 29 upravený podle podílu skutečného a stanoveného minimálního počtu jedinců³⁴⁾, nejvýše 1,3 násobku minimálního počtu jedinců.

(4) Při ocenění vlastnického podílu singulárních lesů lze využít postup ocenění podle § 39 a průměrného zakmenění a plochy po věkových stupních v členění na jehličnaté a listnaté, průměrné bonity dřevin, popřípadě i průměrného procenta srážek stanoveného pro jednotlivé věkové stupně v lesním hospodářském plánu nebo lesní hospodářské osnovy.

(5) Při oceňování víceetážových porostů nebo porostů s přirozenou obnovou nesmí součet ploch jednotlivých etází překročit skutečnou výměru lesních pozemků v dané porostní skupině.

§ 37

Cenová přírážka, srážky a koeficienty

(1) Základní ceny skupin dřevin zjištěné podle § 35 a 36 se upraví přírážkami a srážkami podle tabulek č. 1 až 3 přílohy č. 31 tabulek č. 1, 2 a 3 se zdůvodněním koeficientem K_p z přílohy č. 39.

(2) Je-li věk dřevin oceňované skupiny lesních dřevin nižší než její obmýtí, sníží se její základní cena koeficientem K_v vypočteným jako hodnota 1,00 snižená o rozdíl obmýtí a věku oceňované skupiny lesních dřevin násobený hodnotou 0,005/rok (dále jen „věkový koeficient lesního porostu“).

(3) Jsou-li splněny podmínky pro uplatnění více druhů srážek, lze základní cenu snížit až o 75 %.

§ 38

Lesní porost na nelesním pozemku

Má-li trvalý porost na nelesním pozemku prokazatelně charakter lesního porostu, lze jeho cenu zjistit podle § 35 až 37, popřípadě podle § 39.

§ 39

³⁴⁾ § 2 odst. 3 vyhlášky č. 139/2004 Sb.

(1) Lesní porost na lesním pozemku, který má výměru do jednoho hektaru včetně, a větší nelesní porost s výměrou větší než 1 000 m² včetně a s počtem stromů a keřů větším než 50 ks včetně na nelesních pozemcích lze ocenit i postupem podle přílohy č. 32.

(2) Cena trvalého porostu podle odstavce 1 je součtem cen zjištěných pro jednotlivé skupiny dřevin uvedené v příloze č. 26.

(3) Cena jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce

$$ZC_{SD} = V_{LP} \times P_{SD} \times Z_{LP} \times C_{LP} \times SSB_{SD} \times K_v \times K_p,$$

kde

ZC_{SD} cena skupin dřevin,

V_{LP} výměra lesního porostu v m²,

P_{SD} podíl skupiny dřevin v lesním porostu,

Z_{LP} zakmenění lesního porostu,

C_{LP} cena lesního porostu v Kč/m² pro jehličnaté porosty uvedená v tabulce č. 2 a pro listnaté porosty uvedená v tabulce č. 3 přílohy č. 32,

SSB_{SD}součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin uvedený v tabulce č. 1 přílohy č. 32,

K_vvěkový koeficient lesního porostu dle § 37 odst. 2,

K_pkoeficient prodejnosti.

§ 40

Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem

(1) Pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí, popřípadě pro účely určené zvláštním právním předpisem, se cena lesního porostu zjistí zjednodušeným postupem.

(2) Cena lesního porostu podle odstavce 1 je součtem dílčích cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení v oceňovaném lesním porostu.

(3) Cena jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce

$$ZC_{SD} = V_{SD} \times C_{SD} \times B_a \times K_p,$$

v němž

ZC_{SD} ... zjištěná cena skupiny dřevin v Kč,

V_{SD} ... výměra zastoupené skupiny dřevin v m^2 ,

C_{SD} ... cena v Kč/ m^2 pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 z tabulek č. 1 až 6 v příloze č. 33,

B_a zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění,

K_p koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

(4) Údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se zjistí z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy a ověří se, popřípadě upraví podle skutečného stavu. Převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin jsou uvedeny v příloze č. 27.

§ 41

Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny

(1) Základní ceny ovocných dřevin, vinné révy a rostlin chmelu, jakož i možnosti a způsoby jejich úpravy, jsou uvedeny:

- a) pro ovocné dřeviny v příloze č. 34, rozdělené na část 1 - intenzivní výsadba v Kč/ m^2 a část 2 - extenzivní, zahrádková výsadba, vesměs v Kč/ks,
- b) pro révu vinnou včetně zařízení vinic v příloze č. 35, pro část 1 - komerční vinice v Kč/ m^2 , část 2 - podnožové vinice v Kč/ m^2 , část 3 - nekomerční vinice v Kč/ m^2 a část 4 - ostatní výsadba vinné révy v Kč/keř,
- c) pro chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic v příloze č. 36, pro část 1 - chmelnice s nezdravenými rostlinami a část 2 - chmelnice s ozdravenými rostlinami.

(2) Ceny okrasných rostlin, vč. trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích, jsou uvedeny v příloze č. 37.

§ 42

Oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů zjednodušeným způsobem

(1) Pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí, popřípadě pro účely určené zvláštním právním předpisem, se cena trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, rostoucích na jednom nebo více pozemcích ve funkčním celku se stavbami oceňovanými podle § 5, § 6, § 25 a § 26, zjistí způsobem podle odstavců 3 až 5.

(2) Celková pokryvná plocha trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, oceňovaných podle tohoto ustanovení na pozemcích ve funkčním celku může být nejvýše 1 500 m² včetně. Pokryvnou plochou se v daném případě rozumí plocha kolmých průmětů obsahu všech korun jednotlivých rostlin na povrch pozemku, jehož jsou součástí.

(3) Cena ovocných dřevin podle části 2 přílohy č. 34 a ostatní vinné révy podle části 4 přílohy č. 35 je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů na pozemcích oceňovaných podle § 28 odst. 2 a 5 nebo § 32 a podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,035.

(4) Cena okrasných dřevin podle přílohy č. 37 je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů na pozemcích oceňovaných podle § 28 odst. 2 a 5 nebo § 32 odst. 2 a podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,075.

(5) Cena smíšených trvalých porostů ovocných dřevin a ostatní vinné révy oceňovaných podle odstavce 3 a okrasných dřevin podle odstavce 4 je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů, oceňovaných podle § 28 odst. 2 a 5 nebo § 32 odst. 2 a podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,055.

ČÁST ŠESTÁ

OCEŇOVÁNÍ MAJETKOVÝCH PRÁV VYPLÝVAJÍCÍCH Z PRŮMYSLOVÝCH PRÁV A PRÁV NA OZNAČENÍ A VÝROBNĚ TECHNICKÝCH A OBCHODNÍCH POZNATKŮ

§ 43

Při oceňování majetkových práv, která jsou obsahem průmyslových práv a práv na označení nebo vyplývajících z jejich užití a výrobně technických a obchodních poznatků, tj. know-how, (dále jen „majetkové právo“), které jsou obsahem práv souvisejících s právem autorským, s výjimkou práv výkonných umělců, a majetkových práv pořizovatelů databáze výnosovým způsobem se cena zjistí podle vzorce

$$C_v = \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{\left(1 + \frac{p}{100}\right)^j},$$

kde

C_v cena majetkového práva zjištěná výnosovým způsobem,

z_jroční čistý výnos užívání práva v letech, po které bude právo užíváno, zjištěný postupem podle § 17 odst. 2 písm. a) zákona nebo roční čistý výnos zjištěný podle § 17 odst. 2 písm. b) zákona ,

p míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16,

j pořadové číslo roku, ve kterém bude právo užíváno,

npočet let, po které bude právo užíváno, nejvýše však počet let podle § 17 odst. 3 zákona.

ČÁST SEDMÁ

SPOLEČNÁ, ZÁVĚREČNÁ A ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ

§ 44

Používání koeficientů prodejnosti

(1) Pro stavby, které netvoří příslušenství k jiným stavbám, oceňované

- a) podle § 3, 4, 5 a 6 se použije koeficient prodejnosti K_p podle druhu a typu stavby uvedený v příloze č. 39,
- b) podle § 13 se použije K_p podle druhu stavby, ve které se oceňovaný byt nebo nebytový prostor nachází s tím, že rozestavěnému bytu v budově typu J nebo K přísluší K_p uvedený ve sloupci 13 přílohy č. 39,
- c) podle § 7, 9 a 10 popřípadě 11 se použije K_p ze sloupce 9 přílohy č. 39.

(2) Pro stavby, které tvoří příslušenství ke stavbám oceňovaným

- a) podle § 3, 4, 5 a 6 se použijí K_p těchto staveb z přílohy č. 39,
- b) podle § 24 se použije K_p ze sloupce 10 přílohy č. 39,
- c) podle § 25 se použije K_p ze sloupce 13 přílohy č. 39,
- d) podle § 26 se použije K_p ze sloupce 12 přílohy č. 39,
- e) podle § 13 se použije K_p druhu stavby, ve které se oceňovaný byt nebo nebytový prostor nachází nebo ze sloupce 13, pokud jde o rozestavěný byt v budově typu J nebo K.

(3) Jestliže stavby tvoří příslušenství k více stavbám oceňovaným podle § 3, 4, 5, 6, 24, 26 bez možnosti rozlišení, použije se nejnižší K_p těchto staveb, stanovený podle odstavce 2.

(4) Jestliže stavby oceňované podle § 4 plní funkci venkovních úprav nebo tvoří příslušenství ke stavbám oceňovaným podle § 3, 5, 6, 24 a 26, postupuje se při stanovení K_p obdobně jako v odstavci 3.

(5) Pro pozemek se použije K_p stavby stojící na pozemku, pokud netvoří příslušenství stavby jiné. Je-li pozemek zastavěný pouze stavbou tvořící příslušenství stavby jiné, použije se koeficient této stavby.

(6) Jsou-li na pozemku stavby více druhů oceňovaných pouze podle § 3, 4, 5, 6, 24 a 25, 26 nebo i stavby oceňované podle § 7, 8, 9 a 10, popřípadě 11, použije se pro ocenění pozemku nejnižší K_p příslušející stavbám oceňovaným podle § 3, 5, 6 a 24, 25, 26, které netvoří příslušenství jiných staveb. Jsou-li na pozemku stavby oceňované podle § 4, popřípadě i stavby oceňované podle § 7, 8, 9, 10 a 11, použije se pro ocenění pozemku K_p stavby oceňované podle § 4, pokud neplní funkci venkovních úprav nebo netvoří-li příslušenství stavby jiné. Jsou-li na pozemku pouze stavby oceňované podle § 7, 9, 10, popřípadě 11, použije se pro ocenění pozemku K_p ze sloupce 11 přílohy č. 39, pokud není dále uvedeno jinak.

(7) Tvoří-li pozemek, popřípadě pozemky v druhu pozemku zahrada a ostatní plocha funkční celek s pozemkem druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, použije se pro ocenění pozemků K_p tohoto pozemku. Tvoří-li pozemek, popřípadě pozemky v druhu pozemku zahrada a ostatní plocha funkční celek s více pozemky druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, použije se pro ocenění pozemků nejnižší K_p pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.

(8) Není-li na pozemku žádná stavba nebo jsou-li na pozemku jen stavby oceňované podle § 7, 9, 10, 11 a je určen k zastavění regulačním plánem¹⁶⁾, rozhodnutím o umístění stavby²²⁾, územním souhlasem¹⁸⁾, ohlášením stavebnímu úřadu¹⁹⁾ nebo veřejnoprávní smlouvou²⁰⁾ použije se K_p budoucí stavby; pokud na něj bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území²⁴⁾, použije se K_p ze sloupce 9 přílohy č. 39. Při důvodných pochybnostech o určení budoucí stavby se použije K_p ze sloupce 11 přílohy č. 39.

(9) Nelze-li pozemku, na kterém není žádná stavba nebo jsou na něm pouze stavby oceňované podle § 7, 9, 10, 11, přiřadit K_p podle odstavce 8 a je-li podle platného územního nebo regulačního plánu určen k zastavění, použije se K_p podle předpokládaného funkčního využití plochy. Není-li určen k zastavění, použije se K_p ze sloupce 9 přílohy č. 39.

(10) U pozemku příslušejícího k bytu nebo nebytovému prostoru, oceňovanému podle § 13 se použije K_p druhu stavby, ve které se oceňovaný byt nebo nebytový prostor nachází, s tím, že pro pozemek příslušející k rozestavěnému bytu v budově typu J nebo K se použije K_p ze sloupce 13.

(11) Koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39, kromě K_p pro pozemek oceněný podle § 29, 30, 31 a 32 odst. 3 až 5 stavby oceněné podle § 14 a trvalý porost oceněný podle

§ 35 až 42 lze snížit nebo zvýšit až o 25 % hodnoty koeficientu v případech důkazně podložených příslušnými podklady, fotodokumentací a mapami, popřípadě jinými archivovanými důkazními materiály. Důvodem úpravy musí být odchylka od běžných podmínek v oceňovaném území v členění dle přílohy č. 39, a to konkrétně v občanské vybavenosti, dopravním spojení, historickém významu, mimořádných klimatických podmínkách, popřípadě v jiných obecně závažných důvodech ve vztahu k oceňované nemovitosti, které výrazně ovlivňují její prodejnost. Zohlednit lze i morální zastarání stavby. Příslušný K_p uvedený v příloze č. 39, včetně řádného zdůvodnění způsobu úpravy koeficientu prodejnosti, je nedílnou součástí ocenění.

§ 45

Při oceňování nemovitostí se výsledná zjištěná cena sníží o ceny věcných břemen váznoucích na nemovitostech zjištěné podle § 18 zákona.

§ 46

Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny.

§ 47

Za územní plán se pro účely této vyhlášky považují i územní plán sídelního útvaru a územní plán obce po dobu jejich platnosti.

§ 48

Zrušuje se:

1. vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
2. vyhláška č. 452/2003 Sb., kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku),
3. vyhláška č. 640/2004 Sb., kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb.,

4. vyhláška č. 617/2006 Sb., kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů,
5. vyhláška č. 76/2007 Sb., kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

§ 49

Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. února 2008.

Ministr: