Vyhláška Ministra financí č. **441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb. a vyhlášky č. **424/2021 Sb**. **/s vyznačením změn**/

****

PRACOVNÍ ZNĚNÍ

441/2013 Sb.

VYHLÁŠKA

ze dne 17. prosince 2013

k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Ministerstvo financí podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb., stanoví:

ČÁST PRVNÍ
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

§ 1
Předmět úpravy

Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přirážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb.

ČÁST DRUHÁ
OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA

§ 1a
Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

§ 1b
Určení tržní hodnoty

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. ~~Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.~~

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.

ČÁST TŘETÍ
OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

§ 2
Cenová mapa stavebních pozemků

(1) Cenová mapa stavebních pozemků zahrnuje

a) textovou část obsahující
   1. věcnou analýzu stavu místního trhu s nemovitými věcmi 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 a úroveň cen,
   2. popis použitého mapového podkladu a jeho kvality z hlediska souladu stavu evidovaného v katastru nemovitostí se skutečným stavem v terénu,
   3. komentář ke zdrojům cen, použitým pro vypracování grafické části, a výsledky jejich rozboru,
   4. popis postupu zpracování a předpoklad doby účinnosti,

b) grafickou část obsahující
   1. mapu se zobrazením stavebních pozemků na území obce v měřítku 1 : 5 000 nebo větším,
   2. popisné údaje, kterými jsou zejména názvy obcí, názvy katastrálních území, místních částí obce, náměstí a ulic, popřípadě parcelní čísla pozemků,
   3. ceny u jednotlivých stavebních pozemků, popřípadě ceny vymezených skupin parcel se stavebními pozemky se shodným účelem užití a stejnou stavební vybaveností.

(2) Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření v listinné podobě složené do formátu A4 nebo v elektronické podobě na nosiči dat.

(3) Do cenové mapy stavebních pozemků lze zařadit pouze stavební pozemky. Pokud jsou do cenové mapy stavebních pozemků zařazeny i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítka mapy nelze při zpracování vyjmout, je nutné toto uvést do její textové části.

(4) Stavební pozemek, který je zařazen do cenové mapy stavebních pozemků, se ocení podle § 3 až 5, pokud ho nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože
a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,
b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami,
c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1 : 5 000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou, nebo
d) je zatížen právem stavby.

(5) Pozemek, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavebním pozemkem, nelze podle cenové mapy stavebních pozemků ocenit. Takový pozemek se ocení podle příslušného ustanovení této vyhlášky.

(6) Stavební pozemek neoceněný cenou v cenové mapě stavebních pozemků se ocení podle § 3 až 5.

§ 3

Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro
a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m^2,
b) obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC……..základní cena stavebního pozemku v Kč za m^2,

ZCv……základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m^2 uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZCv) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,
2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O_1……hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_2……hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_3……hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_4……hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_5……hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O_6……hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.

(2) Základní cena stavebního pozemku určená podle odstavce 1 se zaokrouhlí na celé koruny.

§ 4

(1) Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemku v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU…základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m^2,

ZC…..základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m^2 určená podle § 3,

I.…… index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P,$$

kde

I_T……index trhu, není-li pro vybraný pozemek určena jeho hodnota v příloze č. 3 k této vyhlášce, se určí podle vzorce

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i),$$

kde

1…...konstanta,

P_i…...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č.1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i……..pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_O……index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i ,$$

kde

1……konstanta,

P_i……hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

i……..pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_P……index polohy, který se určí podle vzorce

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{n} P_i\right),$$

kde

P_i…..hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby,

i…….pořadové číslo znaku indexu polohy,

n……počet znaků indexu polohy v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby.

(2) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, nebo jeho části, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavcích 3 až 6, je cena určená podle odstavce 1, vynásobená koeficientem 0,80 v případě, že ke hranici pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě.

(3) Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I ,$$

kde

ZCU…základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m^2,

ZC…...základní cena stavebního pozemku v Kč za m^2, určená podle § 3,

I……..index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^{4} P_i\right),$$

kde

P_i……hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3 k této vyhlášce.

Pro veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem a dráhy platí, že

$$ZC \times 0{,}15 < ZCU < ZC \times 0{,}75.$$

(4) Omezení základní ceny upravené podle odstavce 3 neplatí pro pozemní komunikaci, která je veřejnosti nepřístupná nebo přístupná omezeně, nebo je-li společně užívaná s nemovitou věcí využívanou k podnikání, včetně parkovacích a obslužných ploch.

(5) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, určeného k zastavění skládkou regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nebo zastavěného pozemku již takto užívaného, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0{,}80,$$

kde

ZCU…. základní cena upravená pozemku v Kč za m^2,

ZC…… základní cena pozemku v Kč za m^2, určená podle § 3,

I_T…….. index trhu, který se určí podle odstavce 1,

I_P…….. index polohy, který se určí podle v odstavce 1 s tím, že se použijí hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce h uvedené v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

0,8…… koeficient.

(6) Základní cena upravená nezastavěného pozemku určeného regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou k zastavění vodním dílem nebo pozemku již zastavěného vodním dílem a dalšími stavebními součástmi vodního díla, které se eviduje v katastru nemovitostí, nebo pozemku rybníku a malé vodní nádrže vedeného v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times k,$$

kde

ZCU…... základní cena upravená pozemku v Kč za m^2,

ZC…….. základní cena pozemku obce v Kč za m^2, určená podle § 3,

I_T……... index trhu, který se určí podle odstavce 1,

I_P……... index polohy, který se určí podle odstavce 1 s tím, že se použijí hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce h uvedené v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

k…..... koeficient pro úpravu základní ceny pozemku, který činí

0,85…... pro pozemek již zastavěný vodním dílem, nebo pozemku vedeného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří u rybníku a malé vodní nádrže,

0,60…... pro pozemek nezastavěný, ale určený regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, nebo veřejnoprávní smlouvou k zastavění vodním dílem, popřípadě jeho část, která bude skutečně zastavěná stavbou vodního díla; pozemek, popřípadě jeho část, který vodním dílem skutečně zastavěn nebude, se ocení podle § 8 jako vodní plocha.

(7) Základní cena upravená podle odstavců 1 až 5 činí nejméně 30 Kč za m^2, podle odstavce 6 činí nejméně pro zastavěné pozemky 20 Kč za m^2, pro nezastavěné pozemky 10 Kč za m^2.

§ 5

Společná ustanovení pro stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Pozemky oceňované podle § 4 odst. 3 a 5 se oceňují tak, jakoby jednotný funkční celek netvořily.

(2) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se ocení podle § 4 bez ohledu na skutečný rozsah zastavění.

(3) Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách příloh uvedených v § 3 a 4. Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

(4) Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

(5) Oceňují-li se pozemky podle § 3 a 4 v jednotném funkčním celku spolu s pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím, a součet jejich výměr je větší než 1 000 m^2, vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce

$$R = \frac{200 + 0{,}8 \times \sum_{i=1}^{n} vp_i}{\sum_{i=1}^{n} vp_i},$$

kde

R……redukční koeficient,

vp_i……..výměra i-tého pozemku v jednotném funkčním celku se stavbou v m^2,

n…….celkový počet pozemků v jednotném funkčním celku,

200 a 0,8…konstanty.

(6) Cena pozemku zatíženého právem stavby se stanoví jako cena pozemku, upravená o dočasné omezení užívání pozemku a o případné bezúplatné budoucí zhodnocení pozemku stavbou při zániku práva stavby s tím, že

a) roční omezení užívání pozemku právem stavby se určí jako násobek ceny pozemku a míry kapitalizace uvedené v příloze č. 22 příslušející druhu stavby vyhovující právu stavby; cena pozemku se určí podle § 3 až § 5 odst. 1 až 4 podle účelu užití stavby vyhovující právu stavby,

b) budoucí zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby se započte do ceny pozemku; určí se jako rozdíl mezi předpokládanou cenou stavby a výší náhrady, určených v cenové úrovni k datu ocenění a při předpokládaném opotřebení ke dni zániku práva stavby podle § 39 odst. 7, je-li stavba k datu ocenění na pozemku,

c) pokud právo stavby bylo zřízeno za úplatu v opětujících se dávkách jako stavební plat zatěžující právo stavby jako reálné břemeno, cena reálného břemena se přičte.

Cena pozemku zatíženého právem stavby se určí podle vzorce

$$CP_{PS} = CP - \frac{1}{(1+p)^n} \times \left(ou \times \frac{(1+p)^n - 1}{p} - Z \right) + CRB$$

kde

CP_{PS}…….. cena pozemku zatíženého právem stavby v Kč,

CP……. cena pozemku v Kč,

ou……. roční omezení užívání pozemku právem stavby v Kč za rok,

p……...míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, podle druhu a účelu užití stavby vyhovující právu stavby, v setinném vyjádření,

n…….. počet let dalšího užívání omezení užívání pozemku do zániku práva stavby,

Z…….. zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby, které získá bezúplatně vlastník pozemku při zániku práva stavby, je-li na pozemku k datu ocenění stavba vyhovující právu stavby v Kč,

CRB..... cena reálného břemena v Kč, pokud byl sjednán stavební plat v opětujících se dávkách, která vyjadřuje úplatu zatěžující právo stavby.

§ 6

Zemědělský pozemek

(1) Cena zemědělského pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad nebo trvalý travní porost se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m^2, pokud u tohoto pozemku není

a) územním plánem předpokládáno jeho nezemědělské využití, kromě zemědělského pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo

b) regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí, územním rozhodnutím, územním souhlasem, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládáno jeho nezemědělské využití.

(2) Základní cena zemědělského pozemku se určí
a) podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován, nebo

b) průměrnou základní cenou v Kč za m^2 zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou v jiném právním předpisu, potvrdí-li Státní pozemkový úřad České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek není bonitován.

(3) Lze-li pro pozemek určit více základních cen, ocení se jeho jednotlivé části se stejnou základní cenou samostatně. Cena pozemku se určí jako součet cen jeho dílčích částí.

(4) Základní cena zemědělského pozemku se určí podle odstavců 2 a 3 a upraví se včetně zdůvodnění přirážkami a srážkami podle přílohy č. 5 k této vyhlášce.

(5) Není-li zemědělský pozemek více než 6 let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 43 v nezastavěném území starší než 5 let, ocení se tento pozemek podle § 9 odst. 5 a vynásobí se koeficientem 0,65.

(6) Cena určená podle odstavců 4 až 5 činí nejméně 1 Kč za m^2.

§ 7

Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem

(1) Cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem (dále jen „lesní pozemek“) se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m^2, pokud u tohoto pozemku není

a) územním plánem předpokládáno jeho jiné využití, kromě lesního pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, nebo

b) regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí, územním rozhodnutím, územním souhlasem, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládáno jeho jiné využití.

(2) Základní cena lesního pozemku se určí 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 za m^2 pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č. 6 k této vyhlášce.

(3) Základní cena podle odstavce 2 se upraví srážkami se zdůvodněním podle přílohy č. 7 k této vyhlášce.

(4) Je-li na pozemku více porostních skupin s různými plošně převládajícími soubory lesních typů, ocení se části pozemku se stejnou základní cenou samostatně a cena pozemku je součtem cen jeho dílčích částí.

(5) Cena určená podle odstavce 3 činí nejméně 1 Kč za m^2.

§ 8

Pozemek vodní plochy

(1) Cena pozemku vodní plochy se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené.

(2) Základní cena upravená nezastavěného pozemku vodní plochy funkčně souvisejícího se stavbou vodního díla, kromě rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle § 4 odst. 6 jako základní cena upravená pozemku zastavěného vodním dílem a vynásobí se koeficientem 0,15.

(3) Základní cena upravená pozemku rybníku nebo malé vodní nádrže, včetně jeho části pod hrází a jeho dalších stavebních součástí, vedeného v katastru nemovitostí jako vodní plocha, jakož i pozemku, který je určen regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, společným povolením, kterým se stavba umisťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou ke stavbě rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,08 u pozemku v zastavěném území, nebo 0,07 u pozemku v nezastavěném území.

(4) Základní cena upravená pozemku nebo jeho části umělé vodní nádrže a koryta vodního toku, které nejsou stavbou, jakož i základní cena upravená přírodní vodní nádrže a přírodního vodního toku, se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,06.

(5) Základní cena upravená pozemků vodních ploch podle odstavců 2 až 4 je nejméně 10 Kč za m^2.

(6) Základní cena upravená pozemku zamokřené plochy močálu, mokřadu a bažiny se určí jako součin koeficientu 0,25 a průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené podle položky č. 1 přílohy č. 5 k této vyhlášce. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč za m^2.

§ 9

Jiný pozemek

(1) Cena jiného pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené.

(2) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, nebo pozemku takto již užívaného, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0{,}50,$$

kde

ZCU…. základní cena upravená pozemku v Kč za m^2,

ZC…… základní cena pozemku v Kč za m^2, určená podle § 3,

I_T…….. index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P…….. index polohy, který se určí podle § 4 odst. 1 s tím, že se použijí hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce h uvedené v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

0,50….. konstanta.

Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m^2.

(3) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro terénní úpravy v souvislosti s těžební a jí obdobnou činností nebo s ní souvisejícími pracemi na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek, nebo pozemku již takto užívaného, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times k ,$$

kde

ZCU…. základní cena upravená pozemku ve vymezeném prostoru v Kč za m^2,

ZC…… základní cena pozemku v Kč za m^2, určená podle § 3; zasahuje-li vymezený prostor pro povrchovou těžbu na území více obcí, použije se pro výpočet nejnižší ze základních cen obcí ve vymezeném prostoru; pokud je takto určená základní cena nižší než polovina nejvyšší základní ceny obce ve vymezeném prostoru, použije se pro výpočet polovina nejvyšší základní ceny obce ve vymezeném prostoru,

I_T…….. index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P…….. index polohy obce, který se určí podle § 4 odst. 1 s tím, že se použijí hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce f uvedené v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce; zasahuje-li vymezený prostor pro povrchovou těžbu na území více obcí, index polohy se určí ve vztahu k obci, na jejímž katastrálním území se pozemek nachází,

k…….... koeficient pro úpravu základní ceny pozemku určeného rozhodnutím o změně využití území pro terénní úpravy v souvislosti s těžební a jí obdobnou činností nebo s ní souvisejícími pracemi na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek, nebo pozemku již takto užívaného, činí

0,40……v obcích s počtem nad 250 000 obyvatel,

0,50……v obcích s počtem od 5 000 do 250 000 obyvatel,

0,60……v ostatních obcích.

Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m^2.

(4) Základní cena upravená pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební,

a) který je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, kromě pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury~~, nebo část nezastavěného pozemku, určeného k zastavění vydaným územním rozhodnutím, ale kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti~~, je cena určená podle § 4 odst. 1 vynásobená koeficientem 0,30, nelze-li jej ocenit podle písmene b) nebo c),

b) na který bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení na umístění movité stavby určené pro podnikání nebo je takovou stavbou zastavěn, je cena určená podle § 4 odst. 1,

c) na který bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení na umístění movité stavby neurčené k podnikání a napojené alespoň na jednu inženýrskou síť, nebo je takovou stavbou zastavěn, je cena určená podle § 4 odst. 1 vynásobená koeficientem 0,70.

Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m^2.

(5) Základní cena upravená pozemku hospodářsky nebo komerčně nevyužitelného se určí podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přirážkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5 k této vyhlášce, a vynásobí se koeficientem 0,25. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč za m^2.

(6) Základní cena upravená pozemku neuvedeného v odstavcích 2, 3, 4 a 5, který není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, a lze jej hospodářsky nebo komerčně využít, se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,04. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 10 Kč za m^2.

ČÁST ČTVRTÁ
OCEŇOVÁNÍ STAVEB

Hlava I
OCEŇOVÁNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

§ 10

(1) Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.

(2) Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS..... cena stavby v Kč,

CS_N..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp..... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P,$$

kde

I_T.....index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P……index polohy podle § 4 odst. 1.

§ 11

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right),$$

kde

CS_N……..cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU…....základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21,

P_{mj}…….....počet měrných jednotek stavby,

o.....opotřebení stavby v %,

1 a 100…..konstanty.

§ 12

Budova a hala

(1) Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22. Pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m^2, 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 m^3, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu; za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.

(2) Základní cena upravená pro budovy a haly uvedené v přílohách č. 8 a 9 k této vyhlášce se určí podle vzorce

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

kde

ZCU.… základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru stavby,

ZC.....základní cena v Kč za m^3 obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8, pro haly uvedené v příloze č. 9 k této vyhlášce,

K_1…..…koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k této vyhlášce,

K_2……. 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….. konstanty,

PZP……..…průměrná zastavěná plocha v m^2,

K_3……..koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce

pro budovy

$$K_3 = \frac{2{,}10}{v} + 0{,}30,$$

pro haly

$$K_3 = \frac{2{,}80}{v} + 0{,}30,$$

ne však méně než 0,60,

kde

v ……průměrná výška podlaží v m,

2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 …. konstanty,

K_4 …..koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 …..konstanty,

n ……součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 1 pro budovy, v tabulce č. 2 pro haly k této vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K_4 dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl dle bodu č. 8 písm. a) této přílohy. Cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů; přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 8 nebo 9 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a určí se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

K_5 ……koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_i ……koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

(3) Cena podzemní budovy a podzemní haly se určí podle § 23.

§ 13

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

(1) Základní cena upravená, rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m^3 nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost nebo není-li pro ně v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce stanovena základní průměrná cena nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, se určí podle vzorce

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

kde

ZCU.…základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru,

ZC…...základní cena v Kč za m^3 obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 k této vyhlášce,

K_4……koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 …..konstanty,

n ……...součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tabulce č. 3 v příloze č. 21 k této vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K_4 dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. b) této přílohy; cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 11 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů.

K_5….koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_i…..koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

(2) Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.

(3) Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění účel jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně účelu užívání, stavba se ocení podle § 12.

(4) Na obytnou část navazující hospodářské části, bez ohledu na to, zda jsou s ní provozně nebo stavebně propojeny, se ocení na základě skutečného účelu užití samostatně, přičemž obytná část, pokud splňuje kritéria stavby podle odstavce 2, se ocení podle § 13. Koeficienty K_1 až K_4 se pro hospodářskou část stanoví zvlášť, nezávisle na obytné části. Obestavěný prostor hospodářské části se do obestavěného prostoru rodinného domu nezapočítává.

(5) Jako rekreační domek se ocení stavba v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m^2, včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. Za rekreační chalupu se považuje stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci.

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

§ 14

Rekreační chata a zahrádkářská chata

(1) Základní cena upravená rekreační chaty a zahrádkářské chaty, jejichž základní ceny nejsou uvedeny v tabulce č. 1 v příloze č. 25 k této vyhlášce, nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, se určí podle vzorce

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

kde

ZCU…..základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru,

ZC…....základní cena v Kč za m^3 obestavěného prostoru uvedená v příloze č. 12 k této vyhlášce,

K_4……. koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 …. konstanty,

n……součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 4, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K_4 dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. b) této přílohy; cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 12 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

K_5….koeficient polohový, uvedený v tabulce č.1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_i…..koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

(2) Jako rekreační chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m^3 a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m^2, včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.

(3) Jako zahrádkářská chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 110 m^3 a zastavěnou plochou nejvýše 25 m^2, včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.

§ 15

Garáž

(1) Základní cena upravená samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, společně užívané s jinou stavbou, která je nemovitou věcí, nebo s jinou stavbou, která je součástí pozemku, neoceňované porovnávacím způsobem, nebo rozestavěné garáže, se určí podle vzorce

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

kde

ZCU…základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru,

ZC …. základní cena v Kč za m^3 obestavěného prostoru podle přílohy č. 13 k této vyhlášce,

K_4……koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 …. konstanty,

n…….součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 6 k této vyhlášce s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K_4 dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. b) této přílohy; cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení uvedeného v příloze č. 13 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů.

K_5….koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_i….koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

(2) Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m^2 nebo stavba má více než dvě podlaží, určí se cena garáže podle § 12.

§ 16
Vedlejší stavba

(1) Jako vedlejší stavba se ocení stavba, která je společně užívaná se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m^2; za vedlejší stavbu nelze považovat garáž a zahrádkářskou chatu.

(2) Základní cena upravená vedlejší stavby, kromě té, která je společně užívána se stavbou nebo pozemkem, jehož součástí je stavba oceňovaná porovnávacím způsobem, která je zahrnuta v ceně těchto staveb, se určí podle vzorce

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

kde

ZCU…..základní cena upravená za měrnou jednotku,

ZC…….základní cena za m^3 obestavěného prostoru podle přílohy č. 14 k této vyhlášce,

K_4……..koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54….konstanty,

n……součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 5 k této vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, respektive nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K_4 dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. b) této přílohy; cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení uvedeného v příloze č. 14 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

K_5….koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_i ….koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

§ 17

Inženýrská a speciální pozemní stavba

Základní cena upravená pro inženýrské a speciální pozemní stavby uvedené v příloze č. 15 k této vyhlášce se určí podle vzorce

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

kde

ZCU…..základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku,

ZC.....základní cena v Kč za měrnou jednotku, kterou je m^3, m^2, m, kus nebo hektar, uvedenou v příloze č. 15 k této vyhlášce,

K_5……koeficient polohový, uvedený v příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce,

K_i…….koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

§ 18

Venkovní úpravy

(1) Cena venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce a násobí se koeficienty K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce, a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce.

(2) Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo podle § 13, jsou-li s těmito stavbami společně užívány, se určí podle odstavce 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 17 k této vyhlášce, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % z ceny stavby oceňované podle § 12 typu J, K přílohy č. 8 k této vyhlášce nebo ve výši 3,5 až 5,0 % z ceny stavby oceňované podle § 13, popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 a 16, pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány, určených podle § 10.

(3) Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce se určí podle nákladů na pořízení v době oceňování.

§ 19

Studna

(1) Základní cena upravená studny se určí podle vzorce

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

kde

ZCU...základní cena upravená v Kč za metr hloubky studny,

ZC.....základní cena v Kč za metr hloubky studny, uvedená v příloze č. 16 k této vyhlášce,

K_5…...koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_i…....koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

K ceně studny se připočte cena jejího příslušenství uvedená v příloze č. 16 k této vyhlášce, vynásobená koeficienty K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce.

(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 její ceny, u vrtané nebo narážené studny je cena nulová.

§ 20

Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení

Základní cena upravená jednotlivých částí hřbitovní stavby se určí podle vzorce

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

kde

ZCU…základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku,

ZC.....základní cena v Kč za měrnou jednotku, uvedená v příloze č. 18 k této vyhlášce,

K_5…....koeficient polohový uvedený v příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce,

K_i.....koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Cena celé stavby se určí jako součet cen jejích jednotlivých částí, s připočtením ceny za montáž a ceny hřbitovního zařízení, násobený koeficienty K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce.

§ 21

Oceňování jednotek

(1) Cena jednotky se určí vynásobením počtu m^2 podlahové plochy, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle odstavců 2 až 4.

(2) Cena jednotky, která je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, ve stavbách neuvedených v příloze č. 8 k této vyhlášce pod typem J, K, nebo kterou je nebytový prostor, nebo která zahrnuje nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů a cena jednotky, která zahrnuje soubor bytů a nebytových prostorů, nebo rozestavěná jednotka, se určí nákladovým způsobem podle vzorce

$$CJ_N = \sum_{i=1}^{n} CB_i + pCP,$$

kde

CJ_N…..cena jednotky určená nákladovým způsobem v Kč,

CB_i…….cena i-tého bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

pCP……cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i……..pořadové číslo bytu nebo nebytového prostoru v jednotce,

n…….počet bytů nebo nebytových prostorů v jednotce.

(3) Cena bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce

$$CB = PP \times ZCU ,$$

kde

CB……cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

PP…….podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru v m^2, určená podle přílohy č. 1 k této vyhlášce,

ZCU…..základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m^2.

(4) Základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce

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

kde

ZCU….základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m^2,

ZC…....základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m^2, uvedená

a) u rodinného domu v příloze č. 11 k této vyhlášce,

b) u budovy a haly v přílohách č. 8 a 9 k této vyhlášce,

K_1…….koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k této vyhlášce. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient K_1=1,000,

K_4…….koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 11 tabulky č. 6 k této vyhlášce podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 8 a 9 k této vyhlášce 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

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

kde

1 a 0,54….konstanty,

n…....součet cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 3 v příloze č. 21 k této vyhlášce s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, respektive nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K_4 dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. c) této přílohy; určený cenový podíl se vynásobí

koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle příloh č. 8, 9 a 11 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

K_5….koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_i…..koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

(5) 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.

(6) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí třetí a šesté.

§ 22

Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo

(1) Cena stavby rybníku a malé vodní nádrže se určí podle výše nákladů, které by bylo třeba vynaložit na jejich pořízení v místě staveb a ke dni jejich ocenění nebo podle následujících odstavců. Tyto náklady se upraví podle vzorce pro

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

$$CS_{ChR} = CS \times K_{R1} \times K_{R2} \times K_{R3} \times K_{R4} \times K_{R5} \times K_{R6} \times K_{R7} \times K_{R8} \times K_i ,$$

kde

CS_{ChR} ….cena stavby chovného rybníku,

CS……..základní cena stavby chovného rybníku určená podle odstavce 2,

K_{R1}…….koeficient opotřebení uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R2}…….koeficient vodohospodářského významu uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R3}…….koeficient zásobení vodou uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R4}…….koeficient produkčního objemu uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R5}…….koeficient začlenění do soustav uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R6}…….koeficient přístupnosti uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R7}…… koeficient zabahnění uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R8}…….koeficient kontaminace uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_i ……..koeficient změn cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce,

b) ostatní rybníky a malou vodní nádrž se určí podle vzorce

$$CS_O = CS \times K_{R1} \times K_{R2} \times K_i ,$$

kde

CS_O …..cena stavby ostatního rybníku nebo malé vodní nádrže v Kč,

CS……..základní cena stavby rybníka nebo malé vodní nádrže v Kč, určená podle odstavce 2,

K_{R1}…….koeficient opotřebení uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R2}…….koeficient vodohospodářského významu uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_i ……..koeficient změn cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce.

(2) Základní cena stavby rybníka a malé vodní nádrže se určí podle vzorce

$$CS = C_H + C_O + C_S ,$$

kde

C_H…….cena hráze v Kč určená podle odstavce 3,

C_O…….cena rybničních objektů v Kč určená podle odstavce 4,

C_S……. cena stok v Kč určená podle odstavce 5.

(3) Cena hráze se určí na základě určení jejího objemu sypané hráze podle vzorce

$$C_H = S \times c ,$$

kde

S……objem hráze v m^3 určený podle přílohy č. 19 k této vyhlášce,

c…….jednotková cena hráze včetně zpevnění proti erozi v Kč za m^3 se určí podle vzorce

$$c = 300 + 100 \times V ,$$

kde

V…..maximální výška hráze v m,

přičemž platí, že minimální jednotková cena hráze činí 500 Kč za m^3 a maximální cena 1 200 Kč za m^3.

(4) Cena rybničních objektů se uvažuje samostatně pouze u případů uvedených v příloze č. 19 k této vyhlášce, jinak jsou součástí ceny hráze.

(5) Cena rybničních stok se určí včetně objektů a dílčího opevnění. Uvažují se pouze stoky mimo vlastní katastr rybníka (nikoli stoky v rybničním dně), pokud nejsou součástí trvalého toku. Cena se určí podle přílohy č. 19 k této vyhlášce.

(6) Cena stavby vodního díla neuvedeného v odstavci 1 se určí podle § 17.

§ 23

Jiné stavby

Nestanoví-li se v této vyhlášce jinak, cena stavby se určí podle výše nákladů, které by byly nutné na její pořízení v místě stavby a v době jejího ocenění. Použije-li se k určení ceny cena srovnatelných staveb podle příslušných kritérií této vyhlášky, vynásobí se takto

stanovená cena příslušnými koeficienty K_i uvedenými v příloze č. 41 k této vyhlášce podle skutečného účelu užití a dále se v ocenění zohlední, zda je stavba nemovitou věcí, nebo je její součástí.

§ 24

Kulturní památka

Cena stavby, která je kulturní památkou, se určí podle § 10 až 23. Je-li umělecké a uměleckořemeslné dílo součástí konstrukce nebo vybavení stavby, jeho cena se zpravidla zohlední v koeficientu K_4 určením nového cenového podílu této konstrukce, pokud není stavba národní kulturní památkou. U těchto památek se cena uměleckých a uměleckořemeslných děl určí samostatně a přičte se k ceně stavby.

§ 25

Rozestavěná stavba

(1) Cena rozestavěné stavby se určí podle ustanovení části čtvrté 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. 21 k této vyhlášce. Pro stavby neuvedené v příloze č. 21 k této vyhlášce se výše cenových podílů nedokončených konstrukcí určí odhadem.

(2) Jednotka, popřípadě její část, která vznikne nebo se mění její velikost na úkor společných částí domu na základě smlouvy o výstavbě, se z hlediska oceňování posuzuje jako rozestavěná. Jejich cena se určí podle ustanovení části čtvrté hlavy I. na základě jejich skutečného stavu se zohledněním stavu v projektové dokumentaci ověřené stavebním úřadem. Není-li projektová dokumentace k dispozici, vychází se z předpokládaného stavu po jejich dokončení. Cena se sníží o podíly chybějících a nedokončených konstrukcí s přihlédnutím ke stupni rozestavěnosti.

§ 26

Stavba určená k odstranění

(1) Cena stavby, o jejímž odstranění rozhodl soud nebo u které bylo stavebním úřadem nařízeno odstranění, případně povoleno odstranění, se určí 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 úřadu, se určí 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.

§ 27

Stavba, která není spojena se zemí pevným základem

Stavba, která není spojena se zemí pevným základem, se ocení podle příslušných ustanovení této vyhlášky s tím, že určená cena u staveb oceňovaných podle § 12 až 16 nebo § 23 se násobí koeficientem 0,90. Tento koeficient se nepoužije v případě, že chybějící konstrukce základů byla uplatněna při výpočtu koeficientu vybavení stavby K_4.

§ 28

Stavba s víceúčelovým užitím

Je-li stavba určena nebo užívána k různým účelům, ocení se celá stavba podle převažujícího účelu užití, lze-li tento určit, přičemž se nepřihlíží k půdnímu a podkrovnímu prostoru zemědělských staveb užívaných ke skladování zemědělských produktů. Nelze-li účel užití 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. 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.

§ 29

Stavba z více konstrukčních systémů

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.

§ 29a

Cena stavby, popřípadě jednotky, které jsou součástí práva stavby, se určí podle § 10 až 30. To neplatí v případě ocenění stavby pro určení výše náhrady, pokud bylo ve smlouvě ujednáno jinak.

§ 30

Opotřebení stavby

(1) Opotřebení stavby se určí způsobem podle přílohy č. 21 k této vyhlášce. K ceně stavby po opotřebení se připočte cena technologického zařízení určujícího účel užití stavby, určená podle výše nákladů na jeho pořízení, snížená o jeho opotřebení.

(2) U rozestavěné stavby narušené povětrnostními nebo jinými vlivy a u jiné stavby uvedené v § 23 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 tabulce č. 7 v příloze č. 21 k této vyhlášce se sníží o 20 až 40 %. Lze tak postupovat i v případě dočasné stavby, pokud je její dočasnost doložena.

(4) Při výpočtu opotřebení stavby, která je kulturní památkou, se přihlédne ke konstrukcím a vybavení, které jsou uměleckým nebo uměleckořemeslným dílem, popřípadě jsou tato díla jejich součástí. U těchto děl se opotřebení neuvažuje. Je-li dílo poškozeno, je nutné oprávněnost uplatněného snížení ceny doložit.

(5) V případě výskytu radonu 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 v ocenění doložit měřením.

(6) V případě stavby, jejíž dispoziční a konstrukční řešení již nevyhovuje současným standardním požadavkům příslušného způsobu využití stavby nebo již nevyhovuje stavebním normám, lze cenu stavby, upravenou podle odstavců 1, 3 a 5, po zdůvodnění snížit až o 5 % z důvodu morálního opotřebení. Morální opotřebení nelze uplatnit v případě, že snížení ceny

stavby o opotřebení určené podle odstavce 1 včetně morálního opotřebení by přesáhlo 85 % z ceny stavby.

Hlava II
OCEŇOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

§ 31

(1) Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění

a) je celá stavba pronajatá,
b) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,
c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

(2) Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým způsobem podle části čtvrté hlavy I.

(3) Je-li nájemné v nájemní smlouvě stanoveno pro více staveb, které netvoří příslušenství k jiným nemovitým věcem nebo jsou součástí různých nemovitých věcí bez jeho rozlišení na jednotlivé stavby, oceňují se tyto stavby, jako by nebyly pronajaté.

(4) Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového způsobu, ale i stavbám oceňovaným jiným 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, výměníkové stanice, trafostanice se pro účely ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu posuzují vždy tak, jakoby šlo o stavby oceňované podle § 12 bez ohledu na jejich zastavěnou plochu.

(6) Pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 písm. a), ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu, kromě národních kulturních památek.

(7) Výpočet ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu stavby je uveden v příloze č. 23 v tabulce č. 2 podle zatřídění do skupiny v tabulce č. 1 k této vyhlášce na základě analýzy rozvoje nemovitosti.

§ 32

(1) Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce

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

kde

CV….cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N……roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců,

p…….míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce; 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.

(2) Roční nájemné se určí 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 o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců.

(3) Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, a to pouze na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajmutelným plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m^2.

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

(5) Roční nájemné za celou stavbu podle odstavce 2 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno, nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5 % z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 4 odst. 1. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst. 1. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného podle odstavce 2.

§ 33

Ustanovení § 31 a 32 se použijí i v případě, že je nemovitá věc propachtovaná, pokud lze z pachtovného, uvedeného ve smlouvě, určit samostatně peněžitou hodnotu plnění za nájemné.

Hlava III
OCEŇOVÁNÍ STAVEB POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

§ 34

Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje u staveb, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 35 až 37, podle vzorce

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P,$$

kde

CS_p …cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP ….obestavěný prostor v m^3,

ZCU…základní cena upravená stavby v Kč za m^3,

I_T…….index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P…….index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

§ 35

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

(1) Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m^3 včetně.

(2) Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V$$

kde

ZCU...základní cena upravená v Kč za m^3 obestaveného prostoru,

ZC…..základní cena v Kč za m^3 podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_V……index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13},$$

kde

V_i…...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 24 k této vyhlášce.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 11 k této vyhlášce.

(4) Není-li základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce nebo je-li na pozemcích v jednotném funkčním celku s nimi stavba určená nebo užívaná pro podnikání, určí se jejich cena podle § 13.

(5) Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m^2.

(6) Je-li součet výměr zastavěných ploch všech společně užívaných vedlejších staveb s rodinným domem, rekreační chalupou nebo rekreačním domkem větší než 25 m^2, ocení se tyto stavby samostatně podle části čtvrté hlavy I.

§ 36

Rekreační chata a zahrádkářská chata

(1) Cena porovnávacím způsobem se určuje u dokončené rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty vymezených v § 14 odst. 2 a 3.

(2) Základní cena upravená rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V ,$$

kde

ZCU...základní cena upravená v Kč za m^3 obestaveného prostoru,

ZC.…základní cena v Kč za m^3 podle tabulky č. 1 přílohy č. 25 k této vyhlášce,

I_V…...index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{9} V_i\right) \times V_{10} ,$$

kde

V_i…hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle tabulky č. 2 přílohy č. 25 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 25 k této vyhlášce. Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty uvedené v příloze č. 12 k této vyhlášce. Není-li základní cena rekreační a zahrádkářské chaty uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 25 k této vyhlášce, určí se jejich cena podle § 14.

(4) Cena rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty určená porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m^2.

(5) Je-li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb společně užívaných se stavbou rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty větší než 25 m^2, ocení se tyto stavby samostatně podle části čtvrté hlavy I.

§ 37

Garáž

(1) Cena porovnávacím způsobem se určí u dokončené samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která není společně užívána s jinými stavbami, kromě staveb oceňovaných podle § 35 a 36.

(2) Základní cena upravená garáže se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V ,$$

kde

ZCU..základní cena upravená v Kč za m^3 obestaveného prostoru,

ZC….základní cena v Kč za m^3 podle tabulky č. 1 v příloze č. 26 k této vyhlášce,

I_V…...index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{5} V_i\right) \times V_6 ,$$

kde

V_i…...hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení podle tabulky č. 2 přílohy č. 26 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 26 k této vyhlášce.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) Cena garáže určená porovnávacím způsobem zahrnuje popřípadě i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položky 2.7.

(4) Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m^2 nebo stavba má více než dvě podlaží, určí se cena garáže podle § 12.

§ 38

Jednotky

(1) Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce

$$CJ_P = \sum_{i=1}^{n} CB_i + pCP ,$$

kde

CJ_P…….cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_i…….cena i-tého bytu v Kč,

pCP……cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i……..pořadové číslo bytu v jednotce,

n…….počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P ,$$

kde

CB_P ….cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PP…….podlahová plocha v m^2, určená podle přílohy č. 1 k této vyhlášce,

ZCU….základní cena upravená za m^2 v Kč,

I_T……..index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I_P……..index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V ,$$

kde

ZCU…základní cena upravená v Kč za m^2 podlahové plochy bytu,

ZC …..základní cena v Kč za m^2 podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 k této vyhlášce,

I_V ……index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{9} V_i\right) \times V_{10},$$

kde

V_i…..hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z tabulky č. 2 přílohy č. 27 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(2) Cena bytu určená 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.

(3) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí třetí a šesté.

ČÁST PÁTÁ
VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM

§ 39
Oceňování práva stavby

(1) Cena práva stavby s nezřízenou stavbou vyhovující právu stavby se určí podle vzorce

$$CPS_N = ru \times t ,$$

kde

CPS_N….cena práva stavby s nezřízenou stavbou,

ru……...roční užitek z práva stavby v Kč,

t…….počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let.

(2) Roční užitek práva stavby bez zřízené stavby se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Nelze-li obvyklé nájemné z pozemku objektivně zjistit, stanoví se roční užitek z ceny pozemku, určené podle § 4, ve výši 5 %.

(3) Cena práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se určí jako současná hodnota užitku plynoucího z práva stavby podle vzorce

$$CPS_Z = \frac{1}{(1+p)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+p)^n - 1}{p} + N \right),$$

kde

CPS_Z…cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč,

ru.……roční užitek z práva stavby v Kč,

p……míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, podle druhu a účelu užití stavby vyhovující právu stavby, v setinném vyjádření,

n……..počet let dalšího užívání do zániku práva stavby,

N…….náhrada při zániku práva stavby v Kč.

(4) Roční užitek práva stavby se zřízenou stavbou vyhovující právu stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku a ceny stavby vyhovující právu stavby, určené podle § 10.

(5) Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujících dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno.

(6) Počtem let dalšího užívání práva stavby se rozumí počet let, který uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do roku zániku práva stavby uvedeného ve veřejném seznamu.

(7) Výše náhrady se určuje podle ujednání ve smlouvě; není-li ujednáno, postupuje se podle občanského zákoníku. Určuje-li se výše náhrady z ceny stavby a pokud nebylo ujednáno jinak, stavba se oceňuje

a) při zániku práva stavby cenou obvyklou, nebo

b) cenou zjištěnou podle § 11, určuje-li se výše náhrady pro ocenění práva stavby; přitom se zohledňuje její předpokládaný stavebně technický stav při běžné údržbě v době zániku práva stavby.

§ 39a

Oceňování věcného břemene

(1) Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu

a) neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce

$$CB_N = \frac{ru_o}{p},$$

kde

CB_N…cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,

ru_o….roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

p…….míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

b) určitou nebo na dobu života, cena věcného břemene se určí podle vzorce

$$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p},$$

kde

CB_U…cena věcného břemene zřízeného na dobu určitou nebo na dobu života v Kč,

ru_o….roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

p…….míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

n…….počet let dalšího trvání věcného břemene určený podle odstavce 3.

(2) Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

$$ru_o = \sum_{i=1}^{n} (ru_i \times ko_i),$$

kde

ru_o…..roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,

ru_i…...dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění

a) služebnosti pozemkové s výjimkou věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, nebo užívacího práva, popřípadě obdobného práva z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný; obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný,

b) služebnosti požívacího práva, ze součtu dílčího ročního užitku oprávněného určeného podle písmene a) a dílčího ročního užitku ve výši obvyklé ceny plodů a užitků vzešlých ze zatížené nemovité věci za rok

touto služebností, při zohlednění obvyklých dosažitelných výnosů a užitků, a odpočtu nákladů, bez nichž by se plodů a užitků nedosáhlo, není-li ve smlouvě uvedeno jinak,

c) reálného břemene, z ročního prospěchu plynoucího ze závazku, který je vlastník nemovité věci povinen poskytovat oprávněnému; u naturálního plnění nebo poskytované služby se určí ve výši obvyklé ceny určené podle § 1a v rozsahu podle smlouvy, pokud nebyl ve smlouvě určen, pak podle běžné zvyklosti,

i…… pořadové číslo dílčího ročního užitku plynoucího z věcného břemene,

n……počet dílčích ročních užitků plynoucí z věcného břemene,

ko_i….koeficient míry užitku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užitku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným. Pokud

a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným,

b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve výši omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením,

c) se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a k této vyhlášce.

(3) Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene *n* se určí z tabulky č. 3 přílohy č. 22a k této vyhlášce podle věku oprávněného k datu ocenění,

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou,

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

(4) Nelze-li cenu věcného břemene zjistit podle odstavců 1 až 3, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10 000 Kč.

(5) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 4.

§ 39b

Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu

(1) Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu se použije pro umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku, pokud jsou zřízena na dobu neurčitou. Cena se určuje v závislosti na umístění vedení na těchto pozemcích, a to podle vzorce

$$CB_Z = ru_z \times d \times k_u ,$$

kde

CB_Z….cena věcného břemene pro technickou infrastrukturu v Kč určená zjednodušeným způsobem,

ru_z…...roční užitek oprávněného v Kč za m z věcného břemene pro podzemní technickou infrastrukturu, který se určí podle vzorce

$$ru_z = ZC \times 0{,}015,$$

kde

ZC..... základní cena stavebního pozemku v Kč za 1 m^2 určená podle § 3,

0,015….konstanta,

d……..délka vedení technické infrastruktury v m,

k_u…….koeficient míry užitku a omezení vlastníka nemovité věci pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu, který se určí podle tabulky č. 1 přílohy č. 22a k této vyhlášce, v závislosti na umístění vedení v silničním pozemku nebo pomocném silničním pozemku, a který zohledňuje šíři technické infrastrukury.

(2) Hodnota ročního užitku činí nejméně 10 Kč za 1 m a nejvíce 1 500 Kč za 1 m.

§ 39c

Oceňování závady na nemovité věci

(1) Celková cena závad zatěžujících nemovitou věc se určuje v závislosti na počtu let jejího dalšího trvání, podle vzorce

$$CZ = \sum_{i=1}^{n} CZ_{n_i} + \sum_{i=1}^{u} CZ_{u_i} ,$$

kde

CZ …… celková cena závad zatěžujících nemovitou věc v Kč,

n…… počet dílčích závad připadajících na dobu neurčitou,

u…… počet dílčích závad připadajících na dobu určitou nebo dobu života oprávněného,

CZ_{n_i}....cena i-té dílčí závady na dobu neurčitou v Kč, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti, která se určí podle vzorce

$$CZ_{n_i} = \frac{rj_v}{p},$$

kde

CZ_{n_i}....cena i-té dílčí závady na dobu neurčitou v Kč,

rj_v……dílčí roční újma vlastníka nemovité věci ze závady v Kč, určená podle odstavce 2,

p……..míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

CZ_{u_i}....cena i-té dílčí závady na dobu určitou nebo na dobu života oprávněného v Kč, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti, která se určí podle vzorce

$$CZ_{u_i} = rj_v \times \frac{(1+p)^k - 1}{(1+p)^k \times p},$$

kde

CZ_{u_i} ....cena i-té dílčí závady na dobu určitou nebo na dobu života oprávněného v Kč,

rj_v…….dílčí roční újma vlastníka nemovité věci v Kč, určená podle odstavce 2,

p……..míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

k……..počet let dalšího trvání dílčí závady zatěžující nemovitou věc, určené podle odstavce 3, nebo počet let trvání určený v závislosti na době života oprávněného k datu ocenění, určeném podle tabulky č. 3 přílohy č. 22a k této vyhlášce.

(2) Dílčí roční újma vlastníka nemovité věci ze závady rj_v se určí jako rozdíl mezi výší dílčího ročního užitku plynoucího z nemovité věci bez zatížení závadou a výší dílčího ročního užitku z nemovité věci se zatížením závadou. V případě, že dílčí roční újma vlastníka nemovité věci odpovídá dílčímu ročnímu užitku oprávněného z věcného břemene, postupuje se obdobně podle § 39a odst. 2.

(3) Počet let dalšího trvání závady se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku závady. Je-li závadou věcné břemeno, pak se počet let dalšího trvání určí podle § 39a odst. 3. V ostatních případech dalšího trvání závady se postupuje obdobně.

(4) Celková cena souhrnu závad zatěžujících nemovitou věc nesmí činit více jak 80 % určené ceny nemovité věci.

ČÁST ŠESTÁ
OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ

§ 40
Lesní porost na lesním pozemku

(1) Lesním porostem jsou stromy nebo stromy a keře lesních dřevin, které jsou na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Cena lesního porostu na lesním pozemku je součtem cen jednotlivých skupin dřevin uvedených v příloze č. 28 k této vyhlášce v poměru jejich plošného zastoupení v porostu.

(2) Základní cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce

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

kde

Ha…..základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění v Kč za m^2,

A_u…..cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtí u pro příslušný bonitní stupeň v Kč za m^2,

c…….náklady na zajištěnou kulturu v Kč za m^2,

f_a……věkový hodnotový faktor pro obmýtí u, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,

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

(3) Pro účely výpočtu dále platí, že

a) údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se určí 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. 29 k této vyhlášce,
b) cena mýtní výtěže A_u ve věku u podle jednotlivých skupin dřevin, obmýtí a bonitních stupňů je uvedena v příloze č. 30; pro obmýtí neuvedené v příloze č. 30, pokud je v rámci rozpětí obmýtí přiřazeného skupinám dřevin v příloze č. 28 k této vyhlášce, se cena mýtní výtěže A_u určí jako přiměřená hodnota interpolací,
c) obmýtí u se přebírá z lesního hospodářského plánu nebo z lesní hospodářské osnovy. Je-li v nich uvedené obmýtí nižší než nejnižší obmýtí pro danou skupinu dřevin stanovené v příloze č. 30 k této vyhlášce, použije se pro ocenění toto nejnižší obmýtí. Je-li v lesním hospodářském plánu nebo v lesní hospodářské osnově uvedeno obmýtí vyšší než v příloze č. 30 k této vyhlášce, ve které je stanoveno nejvyšší obmýtí pro danou skupinu dřevin, použije se pro ocenění toto nejvyšší obmýtí,
d) náklady na m^2 zajištěné kultury c podle skupin dřevin jsou uvedeny v příloze č. 31 k této vyhlášce. 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 porostu a nezahrnují náklady vynakládané po uplynutí doby zajištění kultury, například náklady na péči o mlaziny a náklady na pročistky a prořezávky,

e) věkový hodnotový faktor f_a pro příslušné obmýtí je uveden v příloze č. 32 k této vyhlášce.

(4) Pro obmýtí neuvedené v příloze č. 32 k této vyhlášce, pokud je v rámci rozpětí obmýtí přiřazeného skupinám dřevin v příloze č. 28 k této vyhlášce, se základní cena za m^2 skupiny dřevin vypočte podle vzorce

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

kde

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

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

c…….náklady na zajištěnou kulturu,

B_a…..zakmenění ve věku ke dni ocenění,

f_a.....se převezme z přílohy č. 32 k této vyhlášce pro nejblíže vyšší tabulkové obmýtí,

$1/f_{uv}$ je opravný faktor pro obmýtí, kde číselná hodnota f se převezme z přílohy č. 32 k této vyhlášce pro věk odpovídající hledanému obmýtí ze stejného sloupce jako hodnota f_a.

(5) Je-li skutečný věk dřevin vyšší než obmýtí pro danou skupinu dřevin uvedené v příloze č. 32 k této vyhlášce, má věkový hodnotový faktor fa hodnotu jedna a základní cena za m^2 skupiny dřevin se vypočte podle vzorce

$$H_a = A_u \times B_a ,$$

kde

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

B_a….. zakmenění ve věku ke dni ocenění,

(6) 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. 30 k této vyhlášce, má věkový hodnotový faktor f_a hodnotu jedna a základní cena za m^2 skupiny dřevin se vypočte podle vzorce

$$H_a = A_a \times B_a ,$$

kde

A_a … cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku a, to znamená skutečný věk skupiny dřevin, pro příslušný bonitní stupeň určený interpolací z cen mýtní výtěže uvedených v příloze č. 30 k této vyhlášce,

B_a….. zakmenění ve věku ke dni ocenění.

§ 41

(1) Není-li lesní hospodářský plán nebo lesní hospodářská osnova vyhotovena, určí 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. 31 k této vyhlášce.

(3) Základní cenou nezajištěné kultury je součet nákladů vynakládaných v jednotlivých letech podle stáří kultury uvedený v příloze č. 31 k této vyhlášce upravený podle podílu skutečného a stanoveného minimálního počtu jedinců, nejvýše 1,3 násobku minimálního počtu jedinců.

(4) Při ocenění vlastnického podílu singulárních lesů lze využít postup ocenění podle § 45 a průměrného zakmenění a plochy po věkových třídách v členění na jednotlivé skupiny dřevin, průměrné bonity dřevin, popřípadě i průměrného procenta srážek, stanoveného pro jednotlivé věkové třídy v lesním hospodářském plánu nebo lesní hospodářské osnově.

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

§ 42
Cenová přirážka, srážky a koeficienty

(1) Základní ceny skupin dřevin určené podle § 40 a 41 se upraví přirážkami a srážkami uvedenými v tabulkách č. 1 až 3 v příloze č. 33 k této vyhlášce se zdůvodněním.

(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 snížená o rozdíl obmýtí a věku oceňované skupiny lesních dřevin násobený hodnotou 0,005/rok [dále jen „věkový koeficient lesního porostu“ $K_v = 1 - (u - a) \times 0{,}005$].

(3) Jsou-li splněny podmínky pro uplatnění více druhů srážek, lze základní cenu snížit až o 75 %, nebo v případě plošně odumírajících nebo plošně odumřelých lesních porostů až o 85 %.

§ 43
Lesní porost na nelesním pozemku

Má-li trvalý porost na nelesním pozemku charakter lesního porostu, lze jeho cenu zjistit podle § 40 až 42.

§ 44
Nelesní porost

(1) Nelesní porost na nelesním pozemku s výměrou pozemku větší než 1 000 m^2, s výjimkou ovocných dřevin, vinné révy a chmelových rostlin, nebo s počtem stromů větším než 50 ks, lze ocenit postupem uvedeným v příloze č. 34 k této vyhlášce.

(2) Nelesním porostem jsou okrasné, ovocné i jiné stromy a keře, včetně lesních dřevin, které v zastavěném a nezastavěném území plní také jiné funkce než porosty rostoucí na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, zejména jako zeleň v zástavbě i ve volné krajině, doprovodná zeleň vodních toků včetně břehových porostů a doprovodná zeleň komunikací.

(3) Cena nelesního porostu podle odstavce 1 je součtem cen určených pro jednotlivé skupiny jehličnatých a listnatých dřevin uvedených v příloze č. 34 tabulkách č. 2 a 3 k této vyhlášce.

(4) Jednotlivé dřeviny v nelesním porostu se podle příbuznosti a růstových vlastností zařadí do příslušných skupin podle přílohy č. 28 k této vyhlášce.

(5) Cena jednotlivých skupin dřevin se upraví podle přílohy č. 39 a č. 40 k této vyhlášce a určí podle vzorce

$$C_{SD} = V_{NP} \times P_{SD} \times C_{NP} \times SSB_{SD} \times K_{vp} \times K_{sv} \times K_z ,$$

kde

C_{SD}…...cena skupiny dřevin,

V_{NP}…...výměra nelesního porostu v m^2,

P_{SD}.....podíl skupiny dřevin v nelesním porostu,

C_{NP}.....cena nelesního porostu v Kč za m^2 pro jehličnaté porosty uvedená v příloze č. 34 k této vyhlášce v tabulce č. 2 a pro listnaté porosty uvedená v tabulce č. 3,

SSB_{SD}…součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin uvedený v příloze č. 34 v tabulce č. 1 k této vyhlášce,

K_{vp}…...koeficient vegetační pokryvnosti uvedený v příloze č. 39 v tabulce č. 7 k této vyhlášce,

K_{sv}…...koeficient sadovnického významu uvedený v příloze č. 39 v tabulce č. 8 k této vyhlášce,

K_z…....koeficient typu zeleně uvedený v příloze č. 39 v tabulce č. 9 k této vyhlášce.

§ 45

Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem

(1) ~~Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se cena lesního porostu určí zjednodušeným postupem.~~ **Výnosová cena lesního porostu se určí zjednodušeným způsobem.** Pokud se jedná o ocenění plošně odumírajících nebo plošně odumřelých lesních porostů, lze je ocenit podle § 40 až 42.

(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 určí podle vzorce

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

kde

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

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

C_{SD} ….cena v Kč za m^2 pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 uvedená v tabulkách č. 1 až 6 v příloze č. 35 k této vyhlášce,

B_a …...zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění.

(4) Údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se určí 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. 29 k této vyhlášce.

§ 46

Ovocné dřeviny, rychle rostoucí 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. 36 k této vyhlášce, rozdělené na část 1 - intenzivní výsadba v Kč za m^2 a část 2 – extenzivní, zahrádková výsadba, vesměs v Kč za ks,
b) pro révu vinnou včetně zařízení vinic v příloze č. 37 k této vyhlášce, pro část 1 - komerční vinice v Kč za m^2, část 2 - podnožové vinice v Kč za m^2, část 3 - nekomerční vinice v Kč za m^2 a část 4 - ostatní výsadba vinné révy v Kč za keř,
c) pro chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic v příloze č. 38 k této vyhlášce, pro část 1 - chmelnice s neozdravenými rostlinami a část 2 - chmelnice s ozdravenými rostlinami.

(2) Základní cena a druhy rychle rostoucích dřevin pěstovaných ve výmladkových plantážích na zemědělské půdě jsou uvedeny v přílohách č. 43 a 42 k této vyhlášce v Kč za m^2. Základní cena se vynásobí korekčními faktory porostů a pozemků podle přílohy č. 44 k této vyhlášce a výměrou výmladkové plantáže v m^2.

(3) Základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie uvedené v přílohách č. 39 a 40 k této vyhlášce, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1000 m^2 včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přirážkami a srážkami uvedenými v příloze č. 39 k této vyhlášce a vynásobí se koeficientem K_5 uvedeným v příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce a K_z uvedeným v příloze č. 39 v tabulce č. 9 k této vyhlášce.

(4) Určená cena okrasné rostliny podle odstavce 3 nesmí být nižší než 1 % z její základní ceny uvedené v příloze č. 39 v tabulkách č. 2 až 6 k této vyhlášce.

§ 47

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

(1) ~~Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se cena~~ **Cena** trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, rostoucích na jednom nebo více pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbami oceňovanými podle § 13, 14, 21, 35, 36 a 38, ~~určí způsobem podle odstavců 3 až 5~~ **se pro účely podle jiného právního předpisu[1)] určí způsobem podle odstavců 3 až 5 postupem podle odstavce 2**.

(2) Celková pokryvná plocha trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, oceňovaných podle tohoto ustanovení na pozemcích v jednotném funkčním celku může být nejvýše 1 500 m^2 včetně. Pokryvnou plochou se v daném případě rozumí plocha kolmých průmětů obsahu všech korun jednotlivých rostlin na povrch pozemku, jehož jsou součástí. Pokud je pokryvná plocha těchto porostů větší než 1 500 m^2, ocení se trvalé porosty ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů podle § 46. Cena pokryvné plochy se určí jako součin její výměry a základní ceny upravené pozemku**, nebo jako součin její výměry a ceny z cenové mapy stavebních pozemků obce**.

[1)] **Například zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.**

(3) Cena ovocných dřevin uvedených v příloze č. 36 části 2 k této vyhlášce a ostatní vinné révy podle přílohy č. 37 části 4 k této vyhlášce je součinem ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů, na pozemcích oceňovaných podle § 4 odst. 1 nebo podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,045.

(4) Cena okrasných rostlin uvedená v příloze č. 39 k této vyhlášce je součinem ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů, na pozemcích oceňovaných podle § 4 odst. 1 nebo podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,085.

(5) Cena smíšených trvalých porostů ovocných dřevin a ostatní vinné révy, oceňovaných podle odstavce 3 a okrasných rostlin oceňovaných podle odstavce 4, je součinem ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů, na pozemcích oceňovaných podle § 4 odst. 1 nebo podle cenové mapy stavebních pozemků obce, a koeficientu 0,065.

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

§ 48

Při oceňování majetkových práv, která jsou obsahem průmyslových práv a práv na označení nebo vyplývajících z jejich užití a výrobně technických a obchodních poznatků, (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 určí podle vzorce

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

kde

$C_{v...}$…cena majetkového práva určená výnosovým způsobem,

z_j…….roční čistý výnos užívání práva v letech, po které bude právo užíváno, určený postupem podle § 17 odst. 2 písm. a) zákona o oceňování majetku nebo roční čistý výnos určený podle § 17 odst. 2 písm. b) zákona o oceňování majetku,

p…….míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce,

j……..pořadové číslo roku, ve kterém bude právo užíváno,

n…….počet let, po které bude právo užíváno, nejvýše však počet let podle § 17 odst. 3 zákona o oceňování majetku.

ČÁST OSMÁ
SPOLEČNÁ, ZÁVĚREČNÁ A ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ

§ 48a

Zatřídění pro určení indexu polohy

(1) Pro výpočet indexu polohy se použijí hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků ze sloupce e až i z tabulky č. 3, nebo č. 4 přílohy č. 3, určené pro pozemek

a) podle druhu a účelu užití hlavní stavby, která se na něm nachází nebo se kterou je v jednotném funkčním celku, bez ohledu zda je stavba součástí pozemku, nebo samostatnou věcí, nebo součástí práva stavby,

b) příslušející k jednotce podle druhu a účelu užití stavby, ve které se jednotka nachází,

c) s více hlavními stavbami, které nejsou společně užívané, podle účelu jejich užití v pořadí sloupců e, nebo f, g, i, h tabulky č. 3; je-li jejich účel užití uvedený pouze v tabulce č. 4, pak v pořadí sloupců e, g, f, h, i; jsou-li některé hlavní stavby součástí pozemku a současně některé samostatnou věcí, nebo součástí práva stavby, zatřídění se provede pouze podle účelu užití hlavních staveb, které jsou jeho součástí,

d) nebo pozemky v jednotném funkčním celku s více stavbami, které jsou společně užívané, podle účelu užití hlavní stavby, pokud jej lze určit; nelze-li určit jeden účel užití, pak pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku se účel užití určí obdobně jako v písmenu c).

(2) Hlavní stavbou se pro účely oceňování rozumí stavba, která není určena k tomu, aby se jí trvale užívalo s jinou stavbou v rámci jejího hospodářského účelu, a určuje účel využití pozemku.

(3) U nezastavěného pozemku, který je určen k zastavění územním rozhodnutím, regulačním plánem nahrazujícím územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem, se postupuje podle odstavce 1 podle určeného účelu užití stavby.

(4) U nezastavěného pozemku nebo pozemku pouze se stavbami, které nemají charakter hlavní stavby, a nelze ho ocenit podle odstavce 3, se pro určení indexu vychází z předpokládaného účelu užití, pro který je pozemek určen v územním plánu, nebo regulačním plánu, bez ohledu na to, zda je stavba součástí pozemku, nebo samostatnou věcí, nebo součástí práva stavby. Nelze-li účel užití jednoznačně určit, použijí se hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků ze sloupce e, nebo f v tabulce č. 3 přílohy č. 3.

(5) Pro stavbu, která je

a) součástí pozemku, se vždy použije hodnota indexu polohy určená pro pozemek, jehož je součástí,

b) samostatnou věcí, nebo je součástí práva stavby, a je stavbou hlavní, se použijí hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků ze sloupce e až i z tabulek č. 3, nebo 4 přílohy č. 3 podle jejího druhu a účelu užití,

c) samostatnou věcí, nebo je součástí práva stavby, a je užívána společně se stavbou hlavní, se použije hodnota indexu polohy určená pro hlavní stavbu; je-li společně užívaná s více hlavními stavbami, použije se zatřídění podle stavby, ke které její užívání převažuje.

(6) Pro stavbu, u které nelze jednoznačně určit účel užití, se použijí hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků ze sloupce e až i z tabulky č. 3, nebo č. 4, přílohy č. 3 podle převažujícího účelu užití v pořadí sloupců e, nebo f, g, i, h tabulky č. 3; pokud jsou části stavby užívané pouze k účelům uvedeným v tabulce č. 4, zatřídí se v pořadí sloupců e, g, f, h, i.

§ 48b

Nelze-li při porovnání oceňované nemovité věci provést začlenění do žádného kvalitativního pásma určitého znaku, protože nesplňuje všechna jeho kritéria, začlení se do kvalitativního pásma s nejvíce srovnatelnými kritérii. Pokud oceňovanou nemovitou věc lze začlenit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, použije se pro výpočet nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem. Začlenění do kvalitativního pásma je v těchto případech nutno zdůvodnit.

§ 49

(1) Cena nemovité věci se sníží o cenu závady, kterou je nemovitá věc zatížena, určenou podle § 16c zákona o oceňování majetku a § 39c.

(2) Cena nemovité věci může být z důvodu závad, jimiž je zatížena, snížena nejvýše o 80 % určené ceny nemovité věci.

§ 50

Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny.

§ 51

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

§ 52

Ustanovení této vyhlášky o jednotce se použijí obdobně i na byt nebo nebytový prostor, které jsou vymezeny podle zákona o vlastnictví bytů jako jednotka, spolu se s nimi spojeným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, a pokud je s nimi spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu se spoluvlastnickým podílem na tomto pozemku.

§ 53

(1) Při určení počtu obyvatel v obci se vychází ze statistických údajů zveřejněných na internetových stránkách Českého statistického úřadu o počtu obyvatel v obcích, a to k 1. lednu kalendářního roku předcházejícího kalendářní rok, ke kterému se ocenění provádí.

(2) V případě, že došlo ke změně území obce, která není uvedena ve statistických údajích zveřejněných na internetových stránkách Českého statistického úřadu o počtu obyvatel v obcích k 1. lednu kalendářního roku předcházejícího kalendářní rok, ke kterému se ocenění provádí, počet obyvatel se určí podle počtu obyvatel obce v evidenci obyvatel k 1. lednu kalendářního roku, ke kterému se ocenění provádí.

(3) Při určení nezaměstnanosti v obci se vychází z údajů zveřejněných Ministerstvem práce a sociálních věcí způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to podle stavu k 1. lednu kalendářního roku, ke kterému se ocenění provádí.

§ 54

Zrušuje se:

1. Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).
2. Vyhláška č. 456/2008 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).
3. Vyhláška č. 460/2009 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb..
4. Vyhláška č. 364/2010 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
5. Vyhláška č. 387/2011 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
6. Vyhláška č. 450/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

§ 55

Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.

Ministr:

Ing. Fischer, CSc., v. r.

Vyhláška Ministra financí č. **424/2021 Sb.**, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. nabývá účinnosti dnem **1. ledna 2022**.