Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. srpna 2019

Amendments to the Valuation of Immovable Property from 1 August 2019

Albert Bradáč*, Petr Polák

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Abstrakt

V článku jsou uvedeny a komentovány změny oceňování nemovitostí, které přináší novela č. 188/2019 Sb. oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Klíčová slova: nemovitost, nemovitá věc, stavba, právo stavby, pozemek, věcné břemeno, cena.

Abstract

The article listed property valuation changes introduced by the new valuation Decree No. 188/2019 Coll.

Keywords: property, real thing, building, construction law, land, easements, price.

1. ÚVODEM

K 1. srpnu 2019 nabyla účinnosti vyhláška Ministerstva financí č. 188/2019 Sb., jež novelizuje vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášku), ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb. Účelem předkládaného příspěvku je seznámit čtenáře podrobněji s touto novelou, včetně důvodů, jež k jejímu vydání vedly. V příspěvku jsou místy použity výňatky a grafy z důvodové zprávy MF ČR.

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. má obecnou povahu. Vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování a v podrobnostech potřebných pro ocenění odkazuje na prováděcí předpis, kterým je oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. Tato stanovuje základní ceny, postupy výpočtu, charakteristiky znaků a jejich kvalitativní pásma, hodnoty, přírážky a srážky. Pro objektivnost oceňování nemovitých věcí je oceňovací vyhláška pravidelně aktualizována v návaznosti na vývoj cen na trhu s nemovitými věcmi v České republice a na změny právních předpisů, které se promítají do oblasti oceňování (např. stavební předpisy, občanský zákoník aj.); aktualizují se základní ceny, oceňovací postupy a terminologie. V novelách oceňovací vyhlášky se zohledňují také konstruktivní připomínky vznesené odbornou veřejností a poznatky pracovníků finančních úřadů, vycházející z aplikace oceňovacího předpisu v praxi, a ze znalostí místních podmínek. Aktualizace základních cen a úpravy oceňovacích postupů pro určování zjištěné ceny nemovitých věcí

vychází z prováděných analýz údajů z prodejů nemovitých věcí, předávaných Ministerstvu financí dle ustanovení § 33 odstavec 3 zákona o oceňování majetku finančními úřady, a jejich statistického vyhodnocení.

Hlavní změny provedené novelou č. 188/2019 Sb. jsou následující:

- oceňování pozemků v plochách koridorů veřejné dopravní nebo technické infrastruktury vymezených v územním plánu; dotýká se jak oceňování pozemků jiných, tak v návaznosti i pozemků zemědělských a lesních,
- úprava opotřebení u stavby vyhovující právu stavby pro oceňování práva stavby,
- úprava ocenění lesních porostů zohledňující plošně odumírající a plošně odumřelé porosty,
- aktualizace základních (jednotkových) cen stavebních pozemků vyjmenovaných obcí, oblastí nebo okresů,
- aktualizace základních (jednotkových) cen staveb pro jejich oceňování porovnávacím způsobem,
- aktualizace koeficientů změn cen staveb K_1 dle údajů z Českého statistického úřadu.

Přestože Evropské oceňovací standardy (EVS) i mezinárodní oceňovací standardy (IVS) nejsou pro Českou republiku závazné, jednotlivé základní způsoby oceňování uplatněné v oceňovacích předpisech jsou plně v souladu se způsoby, které jsou v těchto předpisech zakotveny. Uplatňují se tři základní způsoby oceňování – způsob nákladový, výnosový a porovnávací.

*Korespondenční adresa: albert@bradac.cz

Ve specifikovaných případech se použije kombinace způsobu nákladového a výnosového.

Oceňování staveb nákladovým způsobem určuje cenu věci, za kterou by se dala stejná nebo obdobná věc postavit k datu ocenění; vychází z nákladů na provedení stavby. Pro ocenění jsou určeny základní ceny podle druhu a účelu užití stavby, použitých materiálů a stavebnětechnického provedení. Postupy a principy výpočtu byly zakotveny ve vyhlášce č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, ve znění pozdějších předpisů. Nastavený postup výpočtu vyhovuje účelům oceňovací vyhlášky; zachování tohoto systému umožňuje sledování vývoje cen v této oblasti. Ceny staveb se upravují na aktuální cenovou hladinu koeficienty změn cen staveb K_i , které jsou každoročně novelizovány. Tyto údaje jsou Ministerstvu financí předávány Českým statistickým úřadem. Hodnoty koeficientů změny cen staveb K_i odráží změny, k nimž došlo v oblasti cen v příslušném tržním segmentu u daných typů (účelů užití) budov na trhu s nemovitými věcmi.

Výnosový způsob oceňování se uplatňuje především u nemovitých věcí, které jsou určeny k pronájmu nebo propachtování, nebo které jsou schopny generovat výnos. Principem výnosového způsobu je převedení budoucích výnosů z pronájmu věci (future value) na současnou hodnotu (present value) k datu jejich ocenění. Míra kapitalizace pro ocenění se určuje podle účelu užití stavby.

Porovnávací způsob vyjadřuje hodnotu věci z pohledu trhu, kdy cena věci se určuje z porovnání cen dosažených při prodeji stejných nebo srovnatelných věcí, za stejných nebo obdobných podmínek, k datu ocenění. Porovnávací způsob pro nemovité věci, uplatněný v oceňovací vyhlášce, je založen na nepřímém porovnání, tzn. že vychází z porovnání s referenčním vzorkem (nemovitou věcí obvyklých charakteristik). Podle druhů nemovitých věcí a jejich hlavních cenotvorných charakteristik jsou pro porovnání stanoveny znaky a jejich kvalitativní pásma.

Kombinovaný způsob v oceňovací vyhlášce vychází z ocenění nemovitých věcí nákladovým a výnosovým způsobem. Uplatňuje se u těch druhů nemovitých věcí, jejichž cena se určuje nákladovým způsobem podle ustanovení § 12 oceňovací vyhlášky, a to za podmínky, že k datu ocenění jsou nebo mohou být tyto nemovité věci pronajaty, a to u určeného účelu užití budov a hal, resp. u částečně pronajatých popřípadě nepronajatých, pokud jejich stavebně technický stav pronájem umožňuje. U nepronajatých ploch se ve výpočtu uplatňuje obvyklé nájemné. Pro ocenění je použita kapitalizační metoda s předpokladem konstantního čistého ročního výnosu. Metoda vychází z rozdílu cen stavby určených výnosovým a nákladovým způsobem, dále z rozvojových možností stavby a předpokládaných změn, které mají vliv na výši sjednávaných cen. Cílem návrhu novely je též úprava oceňování pozemků, nacházejících se ve vymezené ploše koridoru pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Z podnětu Ministerstva dopravy vyplynulo, že současný stav oceňování těchto pozemků není optimální. Z hlediska objektivit jejich ocenění bylo potřeba provést úpravu oceňovací vyhlášky pro zařazení těchto pozemků podle účelu užití.

Dále byly provedeny některé doplňující a vysvětlující textové úpravy, jako například u oceňování jednotek nebo určování počtu obyvatel v obcích.

Oprávnění Ministerstva financí vydávat v mezích své působnosti vyhlášky vyplývá z čl. 79 odst. 3 Ústavy České republiky, podle kterého ministerstva, jiné správní úřady a orgány územní

samosprávy mohou na základě a v mezích zákona vydávat právní předpisy, jsou-li k tomu zákonem zmocněny. Zároveň je třeba dodržovat ustanovení čl. 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod, neboť ocenění podle oceňovací vyhlášky se uplatňuje v daňové oblasti (např. jako základ daně).

Ponechání vymezení postupu oceňování a aktualizace základních cen pro určování zjištěné ceny na úpravě prováděcí vyhlášky je odůvodnitelné rozsahem a komplexností tohoto postupu, dále potřebou zajistit pružnou reakci na změny cen na trhu nemovitých věcí a změny v právních předpisech dotýkající se oblasti oceňování. Oblast oceňování majetku není upravena sekundárním právem Evropské unie a obecně nepodléhá harmonizaci na úrovni Evropské unie. Evropské oceňovací standardy (EVS) i mezinárodní oceňovací standardy (IVS) nejsou pro Českou republiku závazné, ale pouze doporučené. V oblasti obecných právních zásad práva Evropské unie nemůže docházet k jakékoliv diskriminaci na základě státní příslušnosti, pohlaví osob, omezování volného pohybu osob, služeb a kapitálu nebo svobody usazování, neboť navrhovaná právní úprava je normou technickou, která se pouze přizpůsobuje situaci na trhu, zde na trhu s nemovitými věcmi.

Právní úprava není s těmito principy v rozporu, je tedy plně slučitelná s předpisy Evropské unie, její judikaturou a obecnými zásadami práva Evropské unie. Není novelou nařízení vlády, ale novelizuje prováděcí vyhlášku k zákonu o oceňování majetku v návaznosti na vývoj sjednávaných cen na trhu s nemovitými věcmi. Nemá vliv na podnikatelské prostředí, státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, dále nemá vliv na specifické skupiny obyvatel včetně národnostních menšin či specifické skupiny obyvatel, ani na životní prostředí; jedná se především o parametrické změny, vedoucí k přiblížení zjištěné ceny co nejvíce cenám sjednaným na volném trhu.

Současný právní předpis, ani jeho novela, nemá vliv na vztah mužů a žen a ani nezakládá jiné diskriminační prostředí. Jedná se především o technickoekonomickou normu v oblasti oceňování, jejímž účelem je určování cen, především pro daňové účely, při kterém se vychází z číselných databází cenových údajů a jejich analýzy. Stávající právní úprava i novela vychází z vyhodnocení statistických údajů v oblasti sjednávaných cen nemovitých věcí. Oceňovací postupy u jednotlivých způsobů oceňování vycházejí z obecných zásad, které jsou běžně užívány i při oceňování pro jiné účely. Z uvedeného lze dovozovat, že úpravy provedené v novele nemají a ani nemohou mít negativní dopad na ochranu soukromí ani na ochranu osobních údajů.

Přiblížení zjištěných cen k cenám na trhu výrazně usnadňuje výkupy nemovitých věcí. Odpadá tím zdoluhavé jednání s jejich vlastníky, které je v opačném případě nutno řešit vyvlastňovacím řízením, kterým dochází ke zdržování zahájení staveb a jejich zdražování. Oceňovací vyhláška slouží také jako srovnávací hladina k úrovni sjednávaných cen, čímž její adekvátní ceny v poměru k cenám sjednaným usnadňují jednání s poplatníky při daňovém řízení.

2. K OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

§ 1 – Předmět úpravy: beze změn.

§ 2 – Cenová mapa stavebních pozemků: beze změn.

§ 3 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků: beze změn.

Příloha č. 1 (Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí): beze změn.

Příloha č. 2: V příloze jsou změny:

- v tab. 1 jsou aktualizovány základní ceny za m² stavebního pozemku ve vyjmenovaných obcích, jejich oblastech

a okresech na základě sjednávaných cen a analýz údajů, které MF předávají územní pracoviště Finančních úřadů v návaznosti na ustanovení § 33 odstavec 3 zákona o oceňování majetku (viz mj. obr. 1 až 3 a tab. 1),

- v tab. 2 této přílohy byly sníženy hodnoty některých znaků.

Obr. 1 Změny základních cen pozemků 2018/2019 u vyjmenovaných obcí resp. jejich částí v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky – část 1 (Zpracování: vlastní).

Fig. 1 Changes in the basic price of the land, 2018/2019 at the listed municipalities or their parts in table 1 in the annex no. 2 to the valuation of the decree – part 1 (Handle: custom).

Obr. 2 Změny základních cen pozemků 2018/2019 u vyjmenovaných obcí resp. jejich částí v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky – část 2 (Zpracování: vlastní).

Fig. 2 Changes in the basic price of the land, 2018/2019 at the listed municipalities or their parts in table 1 in the annex no. 2 to the valuation of the decree – part 2 (Handle: custom).

Tab.1 Změny základních cen stavebních pozemků 2018/2019 – Praha. Oblasti podle přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky (Zpracování: vlastní).
Tab.1 Changes in basic prices of building plots, 2018/2019 – Prague. Areas according to Annex 2 of the valuation decree (Handle: custom).

Praha oblast	Katastrální území	ZC 2018 Kč/m ²	ZC 2019 Kč/m ²	Změna ZC %
1	Hradčany, Josefov, Malá Strana, Nové Město, Staré Město	50 310	65 075	+ 29,35
2	Vinohrady, Vyšehrad	15 120	17 002	+12,45
3	Holešovice, Karlín, Žižkov	15 120	17 002	+12,45
4	Braník, Hodkovičky, Krč, Lhotka, Michle	7 814	7 999	+ 2,37
5	Hlubočepy, Jinonice, Košíře, Motol, Radlice	7 814	7 999	+ 2,37
6	Břevnov, Bubeneč, Dejvice, Troja, Střešovice, Veleslavín	15 120	17 002	+ 12,45
7	Đáblice, Kbely, Letňany	6 083	6 126	+ 0,71
8	Bohnice, Čimice, Dolní Chabry, Lysolaje, Sedlec, Suchdol	5 186	5 134	– 1,00
9	Libeň, Hloubětín, Kobylisy, Prosek, Střížkov, Vysočany	7 814	7 999	+ 2,37
10	Hrdlořezy, Malešice, Strašnice, Záběhlice	7 814	7 999	+ 2,37
11	Dolní Měcholupy, Háje, Horní Měcholupy, Hostivař, Chodov, Petrovice, Štěrboholý,	6 083	6 126	+ 0,71
12	Benice, Kamýk, Komořany, Kunratice, Křeslice, Libuš, Modřany, Pitkovice, Šeberov, Újezd u Průhonic	6 083	7 999	+ 31,50
13	Cholupice, Královice, Lipany, Nedvězí, Písnice, Točná	5 186	5 134	– 1,00
14	Běchovice, Dolní Počernice, Dubeč, Hájek u Uhříněvsi, Koloděje, Kolovraty, Uhříněves	5 186	5 134	– 1,00
15	Březiněves, Čakovice, Miškovice, Satalice, Třeboradice, Vinoř,	5 186	5 134	– 1,00
16	Radotín, Řeporyje, Zbraslav,	5 186	5 134	– 1,00
17	Lahovice, Lipence, Lochkov, Přední Kopanina, Sobín, Zadní Kopanina,	5 186	5 134	– 1,00
18	Holyně, Malá Chuchle, Řepy, Slivenec, Stodůlky, Třebonice, Velká Chuchle, Zličín,	6 083	7 999	+ 31,50
19	Černý Most, Horní Počernice, Hostavice, Klánovice, Kyje, Újezd n. Lesy	5 186	5 134	– 1,00
20	Liboc, Nebušice, Ruzyně, Vokovice,	6 083	6 126	+ 0,71
21	Nusle, Podolí, Smíchov, Vršovice	7 814	17 002	+ 117,58

Obr. 3 Změny základních cen stavebních pozemků 2018/2019 – Praha. (Zpracování: vlastní).
Fig. 3 Changes in basic prices of building plots, 2018/2019 – Prague (Handle: custom).

Obr. 4 Průměrná cena stavebního pozemku v kraji v Kč/m² (Pramen: Důvodová zpráva MF ČR 2019).

Fig. 4 Average price of a building land in the region in CZK/m² (Source: Explanatory Memorandum of the Ministry of Finance 2019).

Průměrné jednotkové ceny stavebních pozemků v jednotlivých krajích ČR vyjadřuje graf na obr. 4. Z grafu vyplývá, že průměrné jednotkové ceny stavebních pozemků sjednávají v hl. m. Praze jsou několikanásobně vyšší než tyto ceny v ostatních krajích ČR. Nejnížší ceny jsou naopak v kraji Ústeckém a Moravskoslezském.

§ 4 (Základní cena upravená stavebního pozemku): beze změn.

§ 5 – Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v CMSP: beze změn.

§ 6 – Zemědělský pozemek – nové odstavce č. 1 a 2.

Plocha koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, vymezená v územním plánu, není určena celá k zastavění, ale jedná se pouze o plochu pro umístění stavby. Účelem vymezení koridoru je „blokování“ území pro budoucí liniovou stavbu, a proto nelze pozemek ve vymezené ploše koridoru považovat za rovnocenný s pozemkem ve vymezené ploše určené v územním plánu k zastavění. Z hlediska objektivit je zařazení pozemku, nacházejícího se v koridoru, mezi jiné pozemky jako pozemky určené k zastavění nesprávné, neboť plánovaná výstavba se bude realizovat pouze na části plochy koridoru. V případech koridorů veřejné technické infrastruktury budou ve většině případů pozemky využívány stejným způsobem jako před realizací předmětné stavby. Dle ustanovení § 9 odst. 4 zákona o oceňování majetku se tyto pozemky nestanou pozemky stavebními.

Vůhodem k výše uvedenému bylo nutno upravit text ustanovení § 9 pro oceňování jiných pozemků, ustanovení pro oceňování pozemku zemědělského (ustanovení § 6) a pozemku lesního (ustanovení § 7) umístěného ve vymezené ploše koridoru. Pozemky se budou oceňovat podle skutečného využití, bez ohledu na jejich umístění v ploše koridoru.

Přílohy č. 4 (BPEJ) a č. 5 (Úprava ZC zemědělských pozemků) jsou beze změn.

§ 7 – Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem: nové odstavce č. 1 a 2 (zdůvodnění viz výše u § 6).

§ 8 – Pozemek vodní plochy – beze změn

§ 9 – Jiný pozemek: V § 9 odst. 4 písmeno a) se za slova „určený k zastavění“ vkládají slova „, kromě pozemku, který je alespoň částečně součástí vymezené plochy koridoru veřejné dopravní nebo technické infrastruktury“; po doplnění zní:

„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 určena podle § 4 odst. 1 vynásobená koeficientem 0,30, nelze-li jej ocenit podle písmene b) nebo c),“

3. OCEŇOVÁNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

§ 10 až 30 – text všech ustanovení je beze změn s výjimkou § § 21 (Oceňování jednotek), kde se doplňuje nový odstavec 6, který zní:

„(6) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí druhé a páté.“

§ 29a – V návaznosti na doplnění přílohy č. 21 o určování opotřebení stavby, která vyhovuje právu stavby, při stanovení výše náhrady při zániku práva stavby, bylo upraveno i ustanovení § 29a,

Obr. 5 Meziroční růst cen budov v návaznosti na změnu hodnoty koeficientu Ki (Pramen: Důvodová zpráva MF ČR 2019).

Fig. 5 Year-on-year rise in building prices following a change in the Ki value

(Source: Explanatory Memorandum of the Ministry of Finance 2019).

podle kterého se určuje cena stavby, popřípadě jednotky, které jsou součástí práva stavby. Ustanovení nyní zní: *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.*

Přílohy č. 8 až 21, týkající se nákladového ocenění staveb, jsou beze změn.

Příloha č. 41 – Koeficienty změn cen staveb u nákladového ocenění – K_i :

Úprava aktualizuje hodnoty koeficientů změn cen staveb (meziroční inflační koeficient nárůstu cen stavebních prací), které

každoročně poskytuje v hodnotách za 1. pololetí aktuálního roku Český statistický úřad. Dále byly provedeny některé úpravy textu v souladu s aktualizací položek Klasifikace stavebních děl CZ-CC k 1. lednu 2019 a např. nové začlenění golfových hřišť do kódu položky 241213 (do 31. 12. 2018 byly vedeny v kódu 241113).

Hodnoty koeficientů změny cen staveb K_i u budov v roce 2018 a hodnoty pro rok 2019 v členění podle účelu jejich užití a meziroční procentní nárůst hodnot vyjadřuje graf na obr. 4.

Průběh K_i od roku 1994 je zřejmý z obr. 6. U průměru se zde jedná o prostý aritmetický průměr hodnot z přílohy č. 41.

Obr. 6 Vývoj koeficientu změny cen staveb K_i v letech 1994–2019.

Fig. 6 Evolution of factor changes in prices of constructions K_i in the years 1994 to 2019.

4. OCEŇOVÁNÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

§ 31 až § 33 – beze změn.

Příloha č. 22 – Míry kapitalizace – beze změn.

Příloha č. 23 – Zatřídění nemovité věci do skupiny podle analýzy jejího rozvoje pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – beze změn.

5. OCEŇOVÁNÍ STAVEB POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

§ 34 až § 38 – text beze změn.

Přílohy č. 24 až 27, týkající se ocenění staveb porovnávacím způsobem: u všech jsou nové základní ceny. Aktualizace byla provedena na základě analýzy údajů, které Ministerstvu financí předávají územní pracoviště finančních úřadů v návaznosti na ustanovení § 33 odstavec 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Na grafech v obr. 7, 8, 10 až 12 je uveden vývoj ZC od roku 2009 (zavedení ocenění porovnávacím způsobem) do roku 2019 (dříve tzv. IPC – indexovaná průměrná cena; s přechodem na ZC a změnou metodiky zřejmě souvisejí skoky od roku 2013). U průměru se zde jedná o prostý aritmetický průměr hodnot z příslušných příloh. Graf na obr. 9 zobrazuje současné jednotkové ceny bytů za m² podlahové plochy v jednotlivých krajích.

Obr. 7 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2019; garáže.
Fig. 7 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2019; garage.

Obr. 8 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2018; byty.
Fig. 8 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2018; flats.

Obr. 9 Průměrné ceny podlahové plochy bytu podle krajů v Kč/m² (Pramen: Důvodová zpráva MF ČR 2019).

Fig. 9 Average prices of apartment floor space by region in CZK/m² (Source: Explanatory Memorandum of the Ministry of Finance 2019).

Obr. 10 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2018; rekreační a zahrádkářské chaty.

Fig. 10 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2018; recreational and gardening cottages.

Obr. 11 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2018; rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky.

Fig. 11 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2018; family houses, vacation cottages and recreational houses.

Tab. 2 Přehled meziročních přírůstků průměru ze základních cen u porovnávacího způsobu ocenění v letech 2010–2019.
Tab. 2 Overview of annual growth averages from basic prices by reference to the valuation in the years 2010–2019.

Přírůstek průměru ze ZC u porovnávacího způsobu ocenění staveb v daném roce oproti roku předchozímu (%)										
Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Garáže	4,45	4,23	2,26	1,46	-26,46	-8,45	-7,99	13,13	5,03	0,74
Byty	7,68	5,54	2,67	2,19	-18,34	-6,4	0,74	11,8	2,86	26,95
Chaty	4,39	11,74	3,73	1,18	-28,0	-6,43	-3,31	-2,16	-15,75	9,39
Rodinné domy, rekreační chalupy a domky	1,05	4,62	0,02	1,55	-24,8	-8,96	-1,93	6,58	-12,29	8,82

Obr. 12 Vývoj meziročního přírůstku průměru základní ceny u porovnávací metody v letech 2010–2019.
Fig. 12 Evolution of annual increase in the average basic price by comparison methods in the years 2010–2019.

6. OCEŇOVÁNÍ PRÁVA STAVBY

§ 39 – Oceňování práva stavby: beze změn. Změna v § 29a, jenž nyní zní: *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.*

7. OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ

§ 40 až § 47 – Oceňování trvalých porostů:

- § 42 odst. 3: Nově se umožňuje aplikovat srážku lesních porostů až do výše 85 % v případě plošně odumírajících a plošně odumřelých lesních porostů, jsou-li splněny podmínky pro uplatnění více druhů srážek.
- § 45 odst. 1: Do ustanovení § 45, který upravuje oceňování lesních porostů zjednodušeným způsobem pro daňové účely, byl doplněn text, který umožňuje v případě plošně odumírajících a plošně odumřelých lesních porostů neplnění produkční funkce lesa (např. kůrovcové souše, ohořelé kmeny stromů), zohlednit tuto skutečnost v jeho ceně. V těchto případech lze v ocenění postupovat nově podle ustanovení § 40 až 42.

Přílohy č. 28 až 40, týkající se ocenění trvalých porostů – beze změn.

8. DALŠÍ USTANOVENÍ

§ 48 (Oceňování majetkových práv) – beze změn.

§ 48a – Zatřídění pro určení indexu polohy – beze změn.

§ 49 (Věcná břemena): beze změn.

§ 50 (Zaokrouhlování): beze změn.

§ 51 (Územní plány): beze změn.

§ 52 (Jednotky podle jednotlivých zákonů): beze změn.

§ 53: V odstavci 1 a 2 byl stanoven jednoznačně **postup pro určování počtu obyvatel obce**. Nově se vychází nikoliv z údajů Malého lexikonu obcí ČR, ale z údajů o počtu obyvatel v obcích, zveřejňovaných na internetových stránkách Českého statistického úřadu k 1. lednu jednotlivých roků, což byl požadavek Legislativní rady vlády. Český statistický úřad aktualizuje tyto údaje až v dubnu, tedy v průběhu předmětného roku, proto z hlediska ocenění je nutno vycházet z údajů o obcích k 1. lednu kalendářního roku předcházejícího roku, ke kterému se ocenění provádí. Tyto údaje korespondují s údaji Malého lexikonu ČR, a proto není potřeba řešit přechod na jinou databázi.

V ustanovení se řeší i případy, kdy v průběhu roku došlo ke změně území obce, která není uvedena v uvedené databázi. V těchto případech se při určení počtu obyvatel vychází ze stavu dle evidence obyvatel k 1. lednu roku, ke kterému se ocenění provádí.

Nově také novela oceňovací vyhlášky zakotvuje **určování nezaměstnanosti obce**. Navrhuje se určovat tento údaj, obdobně jako u určování počtu obyvatel v obci, podle stavu k 1. lednu roku, ve kterém se nemovité věci oceňují, podle údajů zveřejněných na internetových stránkách na Integrovaném portálu Ministerstva práce a sociálních věcí, a to ve „Statistiky nezaměstnanosti z územního hlediska“ (<https://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/uzem>). Jde o zjednodušení ocenění.

§ 54: beze změn.

Tabelární přehled vztahů pro ocenění od 1. srpna 2019 je uveden v publikaci Úřední oceňování majetku 2019 (www.cerm.cz).

9. LITERATURA

- [1] BRADÁČ, A., POLÁK, P. *Úřední oceňování majetku 2019*. 1. vydání. CERM, Brno, 2019, 323 s. ISBN 978-80-7623-013-2.
- [2] Vyhláška č. 188 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Ministerstvo financí – Odůvodnění novely pro LRV – 2019.

Správná citace:

BRADÁČ, A., POLÁK, P. Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. srpna 2019. *Soudní inženýrství*, 2019, 30(3), 51–61. DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2019.3.51>. ISSN 1211-443X.

Errata publikace Úřední oceňování majetku 2019

Na str. 75 v příloze č. 8 v řádcích J a K v posledním sloupci je text, který tam nepatří, zůstal z minulé verze ÚOM 2018. Platilo to do 31. 7. 2019. V nové verzi ÚOM je sloupec s Ki vypuštěn. ale toto autor přehlédl. Buňky by měly být prázdné.