

Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. ledna 2018

Changes in the Rules for Valuation of Real Property from 1 January 2018

ABSTRAKT: V článku jsou uvedeny změny oceňování nemovitostí, které přináší novela č. 457/2017 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. 457/2017 Coll.

KEYWORDS: property, real thing, building, construction law, land, easements, price

ÚVODEM

K 1. lednu 2018 nabyla účinnosti vyhláška Ministerstva financí č. 457/2017 Sb., jež novelizuje vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášku), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb. Účelem předkládaného příspěvku je seznámit čtenáře podrobněji s touto novelou, včetně důvodů, jež k jejímu vydání vedly.

Jak je uvedeno v důvodové zprávě k vydání novely, zákon o oceňování majetku má obecnou povahu. Vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování a u výše uvedených ustanovení odkazuje v podrobnostech potřebných pro ocenění na prováděcí předpis, tj. na oceňovací vyhlášku. Vyhláška v těchto případech stanovuje základní ceny, postupy výpočtu, charakteristiky znaků a jejich kvalitativní pásma, hodnoty, přírážky a srážky. Pro objektivnost oceňování nemovitých věcí je potřebné pravidelně aktualizovat vyhlášku 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, předpisy upravující obchodování s cennými papíry aj.), tzn. úpravy základních cen, oceňovacích postupů a terminologie. V novelách oceňovací vyhlášky se zohledňují také konstruktivní připomínky vznesené odbornou veřejností, které vycházejí z aplikace oceňovacího předpisu v praxi a ze znalostí místních podmínek. Ministerstvo financí při aktualizaci základních cen a při úpravách oceňovacích postupů pro určení zjištěné ceny nemovitých věcí vychází z prováděných analýz údajů z prodejů nemovitých věcí za rok 2016/17, které předávají Ministerstvu financí dle ustanovení § 33 odstavec 3

zákona o oceňování majetku finanční úřady, a jejich statistického vyhodnocení.

Hlavní úpravy v navrhované novele se týkají oceňování některých nemovitých věcí, a to:

- Oceňování stavebních pozemků, které jsou zatíženy právem stavby. Současná legislativa neřešila oceňování těchto pozemků, které jsou oceněny cenou v cenových mapách stavebních pozemků. Jejich ocenění bylo řešeno pouze u stavebních pozemků neoceněných v cenových mapách, a proto bylo třeba dát oceňování do souladu.
- Určování cen staveb kulturních památek. Při jejich oceňování nákladovým způsobem se budou nově uplatňovat v koeficientu úpravy ceny *pp* i tržní podmínky a poloha nemovitých věcí.
- U oceňování práva stavby došlo k upřesnění postupu ocenění a výkladu některých pojmů z důvodu nejednoznačnosti textu. V případě, že právo stavby bylo zřízeno za úplatu v opětujičích se dávkách jako stavební plat, který zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno, se nebude úplata již zohledňovat ve výši ročního užitku, bude se aplikovat ustanovení § 49.
- Způsob výpočtu podlahové plochy u mezonetových bytů, který byl převzat z Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
- Každoroční aktualizace základních cen stavebních pozemků u vyjmenovaných obcí, jejich oblastí a některých krajů, základních cen některých staveb pro ocenění porovnávacím způsobem a koeficienty změny cen staveb.

Dodáno autory do redakce 9. 1. 2018. • Recenzní řízení od 10. 1. do 12. 1. 2018.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Purkyňova 464/118, 612 00 Brno, e-mail: albert@bradac.cz
Ing. Petr Polák, e-mail: ing.petr.polak@seznam.cz

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 zakotveny v těchto předpisech. Uplatňují se tři základní způsoby oceňování – způsob nákladový, výnosový a porovnávací. 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 pořídit. Vychází z nákladů, které jsou potřebné pro provedení stavby. Pro ocenění jsou určeny základní ceny v návaznosti na druh a účel užití stavby, použitých materiálů a jejího provedení. Postupy a principy výpočtu byly poprvé zakotveny ve vyhlášce č. 178/1994 Sb. Nastavený systém výpočtu stále vyhovuje účelům oceňovací vyhlášky a zachování tohoto systému umožňuje sledování vývoje cen v této oblasti.

Ceny staveb se každoročně upravují na aktuální cenovou hladinu koeficienty změny cen staveb K_p , které předává Ministerstvu financí Český statistický úřad. Vývoj hodnot koeficientů změny cen staveb K_i u budov v letech 2013 až 2018 v členění podle účelu užití staveb vyjadřuje diagram na obr. 1, jeho meziroční procentuální změny jsou na obr. 2.

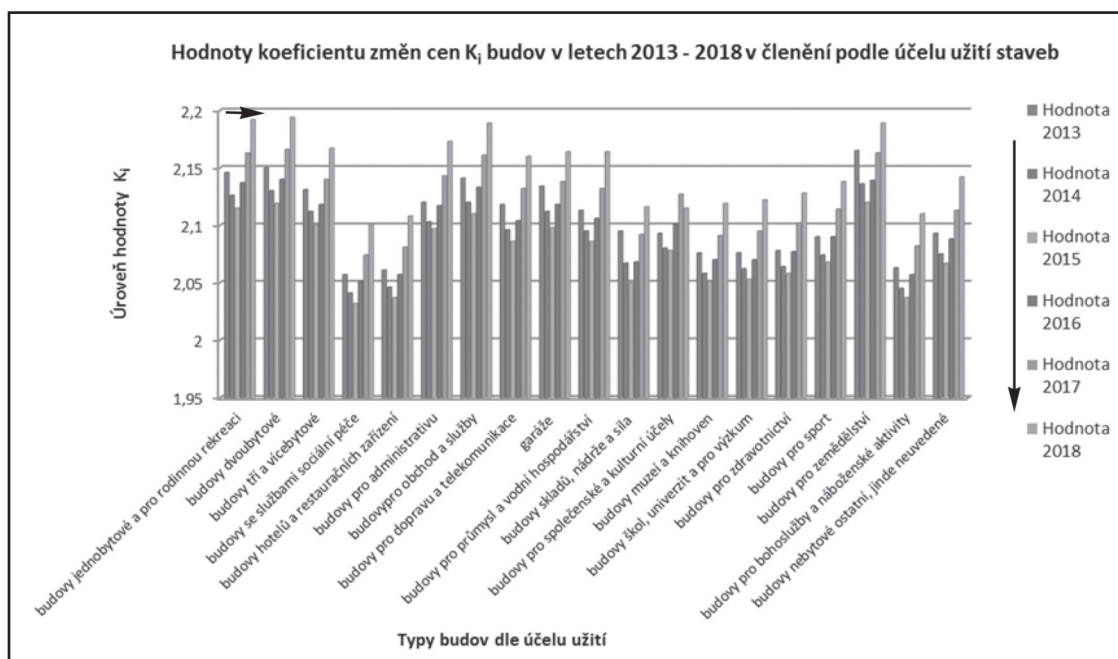
Hodnota koeficientu změny cen staveb K_i platná pro daný rok odráží změny, k nimž došlo v předcházejícím roce v oblasti cen v příslušném tržním segmentu u daných typů budov na trhu s nemovitými věcmi. Jaká úroveň hodnot koeficientu změny cen staveb K_i byla příslušnou oceňovací vyhláškou u vybraných typů budov, rozdělených podle účelu jejich užití, pro jednotlivá příslušná oceňovací období nastavena, zobrazuje graf na obr. 1. Protože koeficient K_i odráží s ročním zpožděním situaci na trhu s nemovitými věcmi z hlediska vývoje cen, je z jeho vývoje u jednotlivých typů budov zřejmé, že do roku 2014 všeobecně

patrná tendence postupného poklesu cen nemovitých věcí se obrátila a ceny nemovitých věcí, v daném případě budov, od té doby až na výjimky (budovy pro společenské a kulturní účely) rostou. Graf na obr. 2 ukazuje, v reakci na předchozí situaci na trhu s nemovitými věcmi, jaké bylo v období let 2013 až 2018 meziroční tempo růstu či poklesu hodnoty koeficientu K_i u daných typů budov. Z vyobrazení v grafu na obr. 2 je zřejmé, že tempo růstu hodnoty koeficientu K_i v reakci na předchozí vývoj trhu s nemovitými věcmi, v posledních 3 letech u daných typů budov činí zhruba 1 % ročně, vyjma budov užívaných pro společenské a kulturní účely.

Výnosový způsob se uplatňuje především u věcí, které jsou určeny k pronájmu nebo propachtování, resp. které jsou schopny generovat výnos. Principem výnosového způsobu je převedení budoucích výnosů (future value) na hodnotu k datu ocenění, tj. na současnou hodnotu (present value). Výnosový způsob se ve vyhlášce uplatňuje u budov a hal, které jsou k datu ocenění pronajaty, nebo u vybraných účelů užití staveb vždy, pokud jejich stavebně technický stav pronajmutí umožňuje. V obou případech se uplatňuje obvyklé nájemné a míra kapitalizace, které vychází z účelu užití stavby. Jedná se o kapitalizační metodu s předpokladem konstantního dlouhodobě udržitelného čistého ročního výnosu.

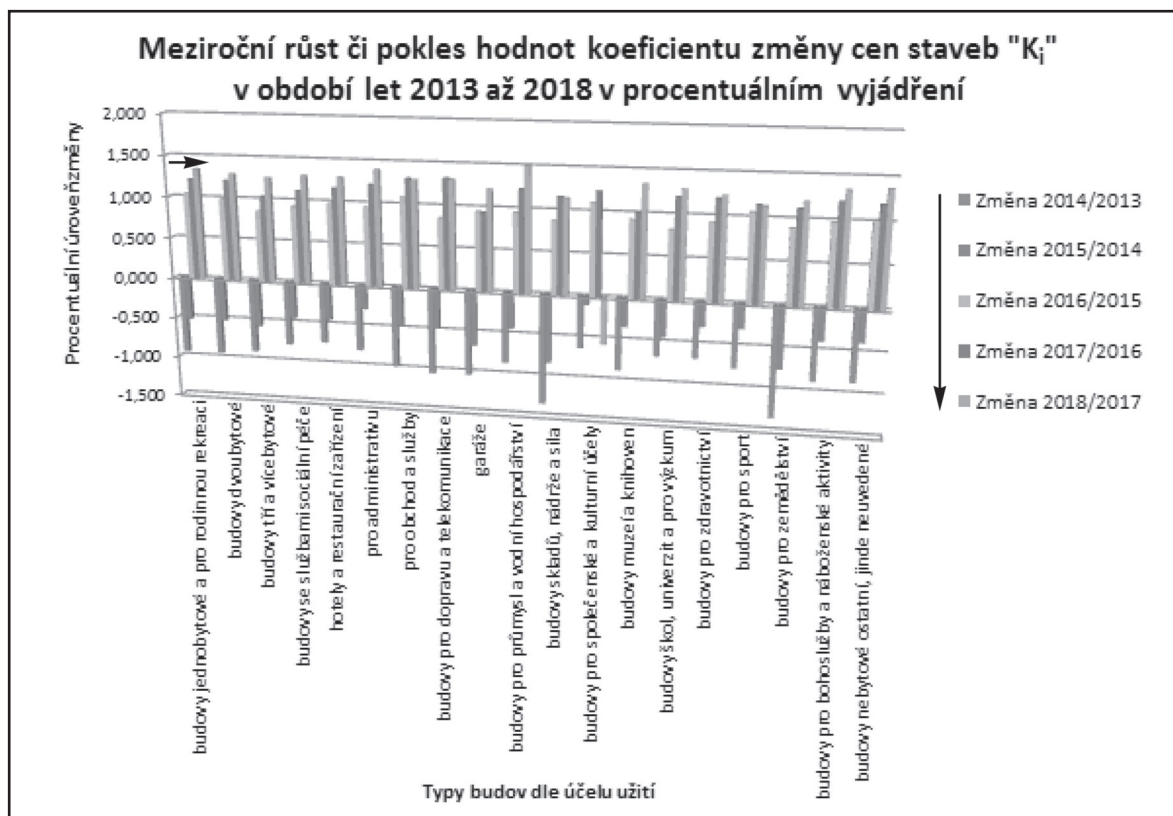
Porovnávací způsob vyjadřuje hodnotu věci z pohledu trhu, kdy hodnota věci se určuje z porovnání cen dosažených při prodeji stejných nebo srovnatelných věcí, za stejných nebo obdobných podmínek k datu ocenění. Porovnávací způsob uplatněný ve vyhlášce je založen na nepřímém porovnání, tzn. vychází z porovnání s referenčním vzorkem (nemovitou věcí dle standardních, předem určených charakteristik). Podle druhu nemovité věci a jejich hlavních cenotvorných charakteristik jsou určeny znaky pro porovnání.

Pro kombinovaný způsob ocenění je ve vyhlášce použit nákladový a výnosový způsob. Uplatňuje se u těch druhů nemovitých věcí, kde nelze objektivně zajistit potřebný počet údajů ze srovnatelných



Obr. 1 Hodnota koeficientu změny cen staveb K_i v letech 2013 až 2018 (šipky označují vztah legenda/odpovídající sloupec).

Figure 1 Value of the change in cost factor K_i for the years 2013 to 2018.



Obr. 2 Meziroční změny K_i v letech 2013–2018 v procentech (šipky označují vztah legenda/odpovídající sloupec).

Figure 2 Year-on-year changes in K_i in 2013–2018 per cent.

prodejů. Metoda vychází z rozdílu ceny stavby určené výnosovým a nákladovým způsobem, dále z rozvojových možností stavby a předpokládaných změn, které mají vliv na výši sjednávaných cen.

Navrhovaná právní úprava nepřekračuje zákonné zmocnění vyplývající z § 33 odst. 1 zákona o oceňování majetku, podle kterého Ministerstvo financí stanoví vyhláškou podrobný postup ocenění některých věcí cenou zjištěnou.

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, převážně 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 navrhované úpravy v novele nemají a ani nemohou mít negativní dopad na ochranu soukromí a ani na ochranu osobních údajů.

Ve vztahu ke vzniku korupčních rizik je možné u navrhované vyhlášky odkázat na sledování cen nemovitých věcí na trhu. Předkládaný předpis je normou technickou, která vychází z dlouhodobého sledování vývoje cen na trhu, vytváření matematických řad a jejich analytického vyhodnocování. Změny nemají žádný dopad na věcnou stránku právního předpisu a vznik korupčních rizik se nepředpokládá. Stávající právní úprava i novela jednoznačně upravuje způsoby oceňování věcí a určuje základní ceny, ze kterých se při oceňování musí vycházet, stanovuje kritéria a jejich podíly na cenách; z tohoto hlediska se naopak jedná o právní úpravu, která pomáhá předcházet a zamezit možnosti korupčního jednání. Navrhované postupy ocenění jsou kontrolovatelné a jakékoliv odchýlení od zavedených pravidel musí být v ocenění průkazně doložené.

Přiblížení se cenám na trhu výrazně usnadňuje výkupy nemovitých věcí, čímž odpadá zdoluhavé jednání s jejich vlastníky, končí nezdárná vyvlastňovací řízení a tím i zdržováním zahájení a zdražováním staveb. V celkovém součtu nakonec i mírné zvýšení výkupních cen šetří náklady ze státního rozpočtu. Vyhláška také slouží jako srovnávací hladina k úrovni sjednávaných cen, čímž její adekvátní ceny v poměru k cenám sjednaným usnadňují jednání s poplatníky při daňovém řízení.

Novela vyhlášky spadá do oblasti technických úprav, jejím obsahem jsou pouze změny technického charakteru (každoroční aktualizace základních cen, koeficientů změn cen staveb, a dílčích úprav textu), které sledují vývoj cen na trhu, tomuto vývoji se přizpůsobují a nemají žádný dopad na věcnou stránku právního předpisu. Tuto novelu lze zařadit podle „Obecných zásad pro hodnocení dopadů regulace“, článku I. Procesní pravidla, pod bodem č. 3. Rozsah provádění přehledu dopadů a RIA, pod bod 3.8 písm. f), podle kterého se RIA nezpracovává v případech parametrických změn.

K HLAVNÍM ZMĚNÁM JEDNOTLIVÝCH USTANOVENÍ OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

§ 1 – Předmět úpravy: beze změn.

§ 2 – Cenová mapa stavebních pozemků, odst. 2: právní úprava neřešila oceňování pozemků zatížených právem stavby, které jsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků. Proto bylo do ustanovení § 2 vloženo nové písmeno d), které určuje, že pozemky oceněné cenou v cenové mapě stavebních pozemků a zatížené právem stavby se cenou dle cenové mapy neoceňují. Je na místě upozornit, že byly zrušeny některé další obecně závazné vyhlášky, kterými byly vydány cenové mapy stavebních pozemků, např. Brna nebo Terežína v okrese Hodonín.

§ 3 – Stavební pozemek neoceňovaný v cenové mapě stavebních pozemků: odst. 2 – jedná se o legislativně-technické upřesnění sjednocení používaných termínů.

Příloha č. 1 (Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí): V příloze č. 1 v části „4. Podlahová plocha“ došlo k upřesnění určování podlahových ploch bytů v návaznosti na Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících

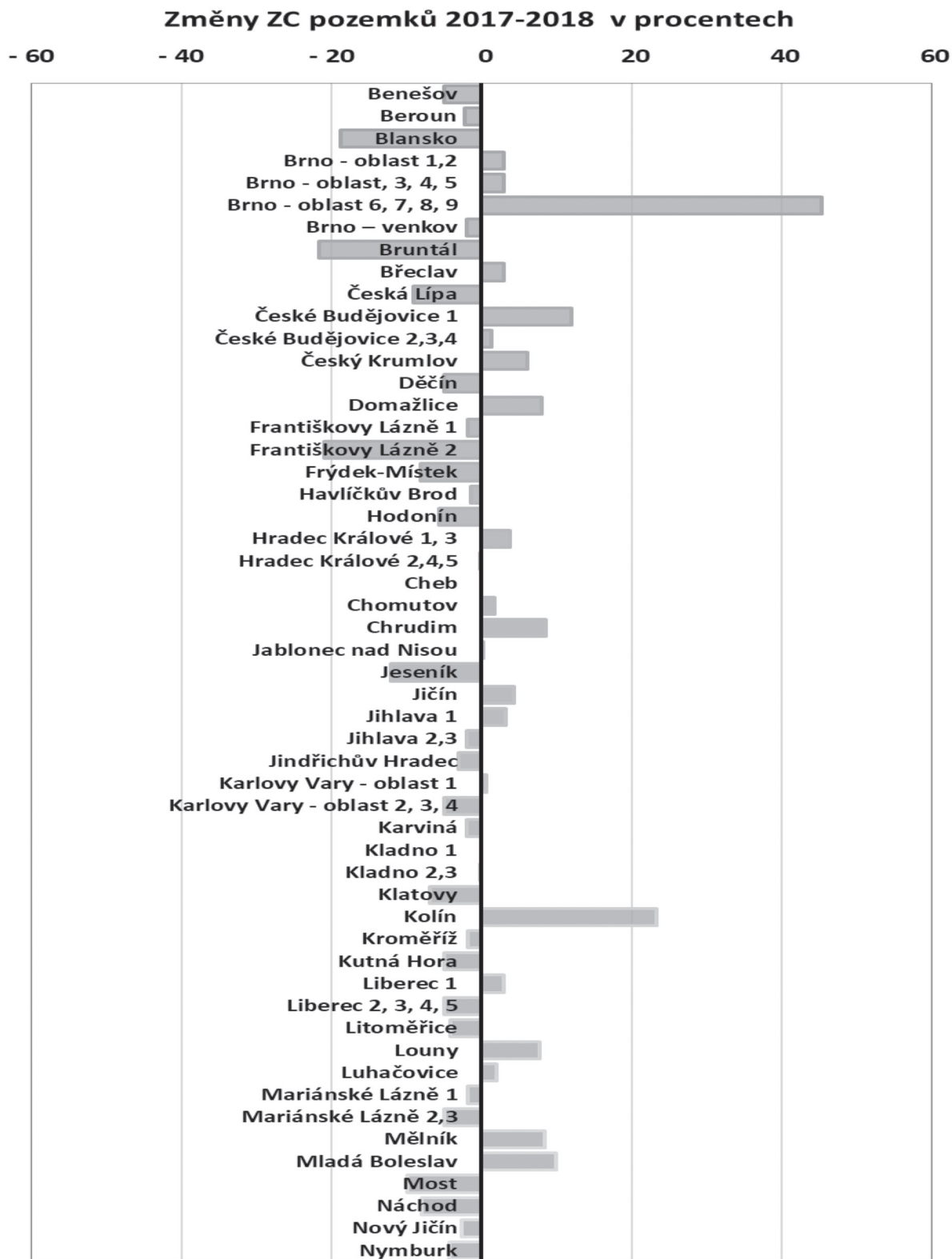
s bytovým spoluvlastnictvím. Jedná se především o započítávání podlahových ploch schodišťových prostor a galerií u mezonetových bytů, takže výsledná úprava podlahové plochy pro ocenění je:

- × 1,00 (plnou plochou): místnosti (pokud nejsou uvedeny dále), arkýře, výklenky alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké, dále pak průmět vnitřního schodiště (schodišťový prostor) v mezonetovém bytě nebo nebytovém prostoru do dolního podlaží, a v případě bytu nebo nebytového prostoru prostor galerií, pokud je horní prostor galerie s dolním prostorem propojen schodištěm a pokud světlé výšky galerie a prostoru pod ní dosahují alespoň 230 cm,
- × 0,80: místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 metry, dále pak komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi,
- × 0,70: zasklených lodžii,
- × 0,20: nezasklených lodžii,
- × 0,17: teras, balkónů a pavlačí,
- × 0,10: sklepních kójí a vymezených půdních prostor,
- × 0,00 (neuvažuje, nepočítá se): plocha okenních a dveřních ústupků a plocha horního prostoru galerie, která není s dolním prostorem propojena schodištěm nebo pokud světlé výšky galerie a prostoru pod ní nedosahují alespoň 230 cm (započte se pouze plocha dolního prostoru).

V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu celkové plochy těchto společných místností dělené počtem bytů nebo nebytových prostor.

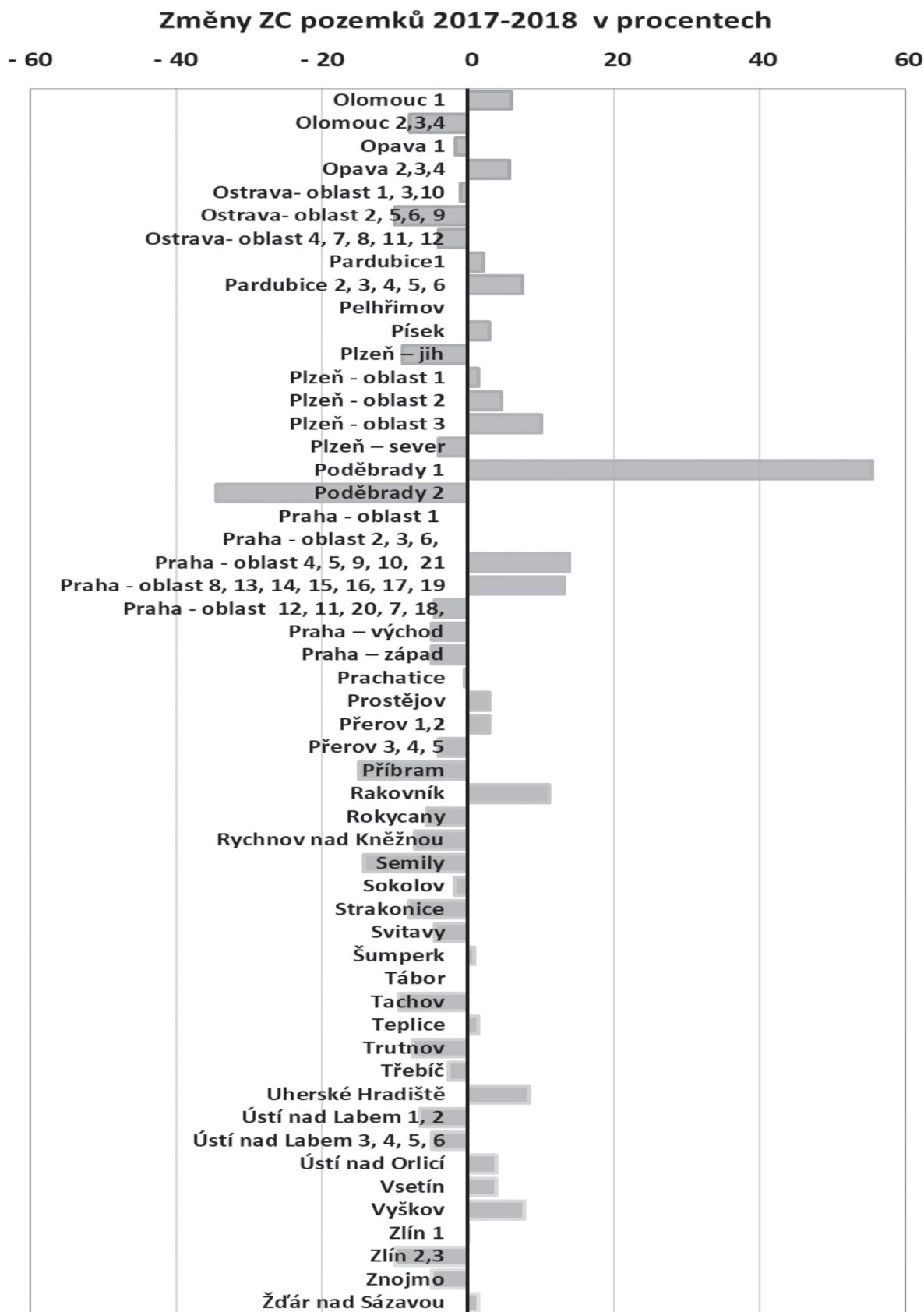
Příloha č. 2: V příloze č. 2 jsou v tabulce č. 1 aktualizovány základní ceny za m² stavebního pozemku ve vyjmenovaných obcích, jejich oblastech a okresech na základě sjednávaných cen a analýz údajů, které MF předávají územní pracoviště Finančních úřadů v návaznosti na ustanovení § 33 odstavec 3 zákona o oceňování majetku. V tabulce č. 2 této přílohy byl upraven znak č. O₂ Hospodářsko-správní význam obce a to z toho důvodu, že na základě sdělení zpracovatele kategorizace lyžařských středisek („Asociace lanové dráhy“) již nebudou tyto údaje v dalších letech aktualizovány. Proto byla kvalitativní pásma tohoto znaku obecně přeformulována v návaznosti na územní význam turistických středisek. Ceny pozemků v obcích s významnými turistickými středisky jsou výrazně vyšší než u obcí srovnatelné velikosti, vybavení a polohy, což vyplývá z analýz sjednávaných cen stavebních pozemků.

§ 4 – Na konci textu odstavce 1 se doplňují slova „v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby“. Jde o upřesnění počtu znaků. Pro určení indexu polohy se používají tabulky č. 3 nebo č. 4, které se liší počtem znaků podle druhu hlavní stavby na pozemku dle ustanovení § 48a. V odst. 2 a 5 se za slova „stavebním povolením“ vkládají slova „společným povolením“, kterým se stavba umísťuje a povoluje“, v odst. 4 se za slovo „Omezení“ vkládají slova „základní ceny upravené“, v odst. 6 se za slova „ohlášením stavebnímu úřadu“ vkládají slova „společným



Obr. 3 Změny základních cen pozemků 2017/2018 u vyjmenovaných obcí resp. jejich částí v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky – část 1 (Zpracování: vlastní).

Figure 3 Changes in the basic price of the land, 2017/2018 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. 4 Změny základních cen pozemků 2017/2018 u vyjmenovaných obcí resp. jejich částí v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky – část 2 (Zpracování: vlastní).

Figure 4 Changes in the basic price of the land, 2017/2018 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).

povoláním, kterým se stavba umísťuje a povoluje“, v odst. 7 se slova „Cena zjištěná“ nahrazují slovy „Základní cena upravená“. Jde o doplnění nového pojmu, který byl zaveden zákonem č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (dále jen „novela stavebního zákona“), resp. o legislativně-technické upřesnění.

§ 5 – Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v CMSP: v § 5 v nadpisu se slovo „neuvedený“ nahrazuje slovem „neoceněný“; jedná se o upřesnění k terminologii již v oceňovacím předpisu používané. V odst. 6 písm. a) se text „§ 2“ nahrazuje textem „§ 3“. V odst. 6 se vzorec

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

nahrazuje vzorcem

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

V odst. 6 se slova „i ... míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření“, nahrazují slovy „p ... míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, podle druhu a účelu užití stavby vyhovující právu stavby, v setinném vyjádření“. V ustanovení § 5 odst. 6 byl upraven vzorec pro určení ceny pozemku zatíženého právem stavby z důvodu sjednocení označení míry kapitalizace v oceňovacím předpise. Míra kapitalizace podle přílohy č. 22 je ve vyhlášce u výnosového způsobu označována písmenem p. Došlo i k upřesnění určení ceny pozemku zatíženého právem stavby.

§ 6 – Zemědělský pozemek – beze změn, stejně jako přílohy č. 4 (BPEJ) a č. 5 (Úprava ZC zemědělských pozemků) jsou.

§ 7 – Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem: beze změn, stejně jako přílohy č. 6 (ZC lesních pozemků) a č. 7 (Úprava ZC lesních pozemků).

§ 8 – Pozemek vodní plochy – v § 8 odst. 3 se za slova „ohlášením stavebnímu úřadu“ vkládají slova „ , společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje,“ (rovněž vyplývá z novely stavebního zákona).

§ 9 – Jiný pozemek: V § 9 odst. 4 písmeno a) zní:

„a) který je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, 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)“.

Ustanovení § 9 upravuje oceňování jiných pozemků. Odstavec 4 řeší oceňování pozemků, které nejsou podle ustanovení § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku pozemky stavebními, ale jedná se o pozemky, zahrnuté do vymezených ploch určených platným územním plánem k zastavění, z tohoto pohledu tedy jde o pozemky určené k zastavění. Z důvodu jednoznačného výkladu,

se text odstavce 4 doplňuje o písmeno a) pro řešení oceňování částí pozemků, které nelze zcela zastavět z důvodu nejvyšší přípustné zastavěnosti na základě zvláštního předpisu, že se jedná o pozemky, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění. Novela dále řeší v odstavci 4 situaci, kdy pozemek splňuje současně podmínky stanovené pod více písmeny, v těchto případech se ocenění prioritně provede podle písmene b) nebo c). V § 9 odst. 5 a 6 větě první se za slovo „hospodářsky“ vkládají slova „nebo komerčně“.

§ 10 až § 30 – Oceňování staveb nákladovým způsobem – text všech ustanovení je beze změn s výjimkou § 24, kde ve větě první se text „§ 11“ nahrazuje textem „§ 10“; tím se nově zakotvuje povinnost použít při oceňování kulturních památek nákladovým způsobem koeficient úpravy cen *pp*, tzn. že nově se v ceně těchto staveb budou zohledňovat tržní podmínky a vliv polohy. Dále bylo v ustanovení § 24 a § 31 odst. 6 upraveno oceňování památek, které jsou zapsány na Seznamu světového dědictví, u kterých se cena uměleckých a uměleckořemeslných děl určuje samostatně a přičte se k ceně stavby. Seznam světového dědictví vznikl v roce 1972 na základě Úmluvy o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví, jejímž úkolem je ochrana památek na území smluvních států. Česká republika přistoupila k „Úmluvě“ v roce 1991 a od té doby bylo na prestižní „Seznam“ vybráno pouze dvanáct míst, kterými jsou jak jednotlivé nemovité věci (např. funkcionalistická vila Tugendhat v Brně), tak i určitá památková území (např. historické centrum Prahy). Toto ocenění dělá v praxi problém z důvodu, že ve vymezeném památkovém území mohou být (a jsou) zahrnuty jednotlivé nemovité věci, které nejsou kulturní památkou a ani nemusí obsahovat umělecká nebo uměleckořemeslná díla. Ve větě druhé § 24 se slova „nebo památkou zapsanou na Seznamu světového dědictví“ zrušují; tato slova se zrušují i v § 31 odst. 6.

Za § 29 se vkládá **nový § 29a**, který zní: „Cena stavby, popřípadě jednotky, které jsou součástí práva stavby, se určí podle § 10 až 29. 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.

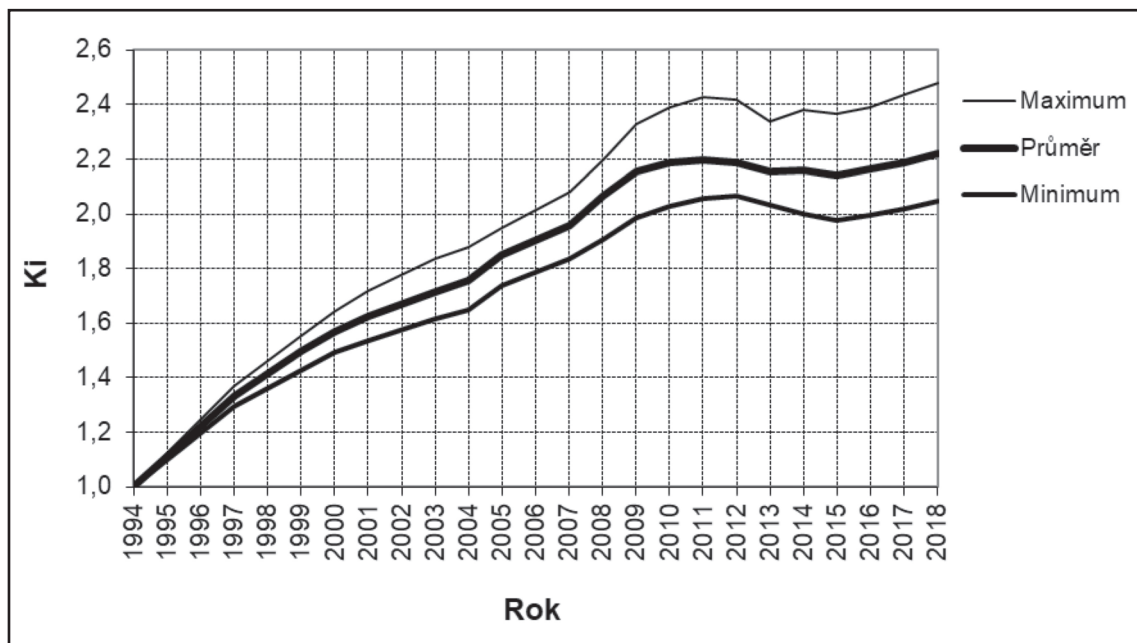
Příloha č. 41 – Koeficienty změn cen staveb u nákladového ocenění – K_i : Úprava aktualizuje hodnoty koeficientů změn cen staveb (meziroční inflační koeficient nárůstu cen stavebních prací), které každoročně poskytuje v hodnotách za 1. pololetí aktuálního roku Český statistický úřad. Průběh od roku 1994 je zřejmý z obr. 5.

§ 31 až § 33 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu: beze změn.

Příloha č. 22 – Míry kapitalizace – beze změn.

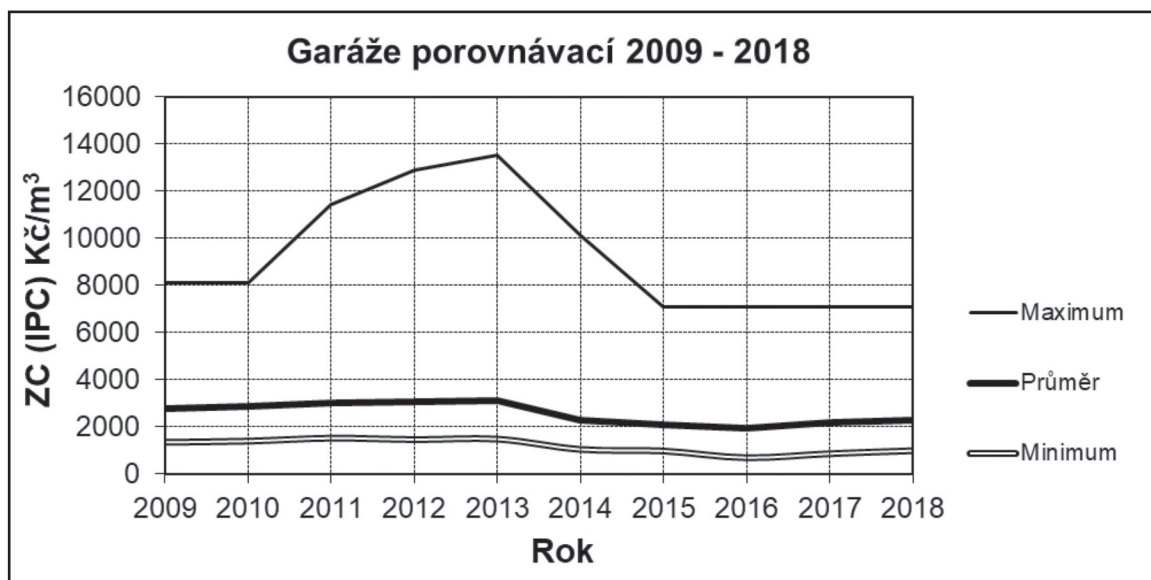
§ 34 až § 38 – Oceňování staveb porovnávacím způsobem – text beze změn.

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

Obr. 5 Vývoj koeficientu změny cen staveb K_i v letech 1994–2018.Figure 5 Evolution of factor changes in prices of constructions K_i in the years 1994 to 2018.

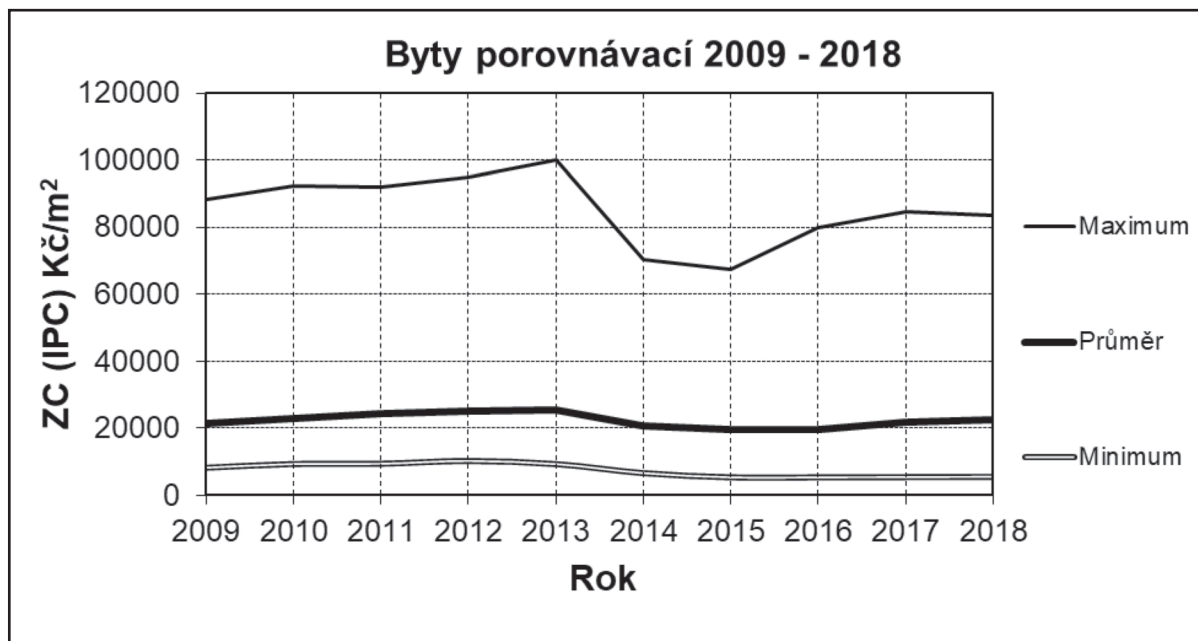
předávají územní pracoviště finančních úřadů v návaznosti na ustanovení § 33 odstavec 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Na grafech v obr. 6 až 10

je uveden vývoj ZC (dříve tzv. IPC – Indexovaná průměrná cena) od roku 2009 (zavedení ocenění porovnávacím způsobem) do roku 2018.

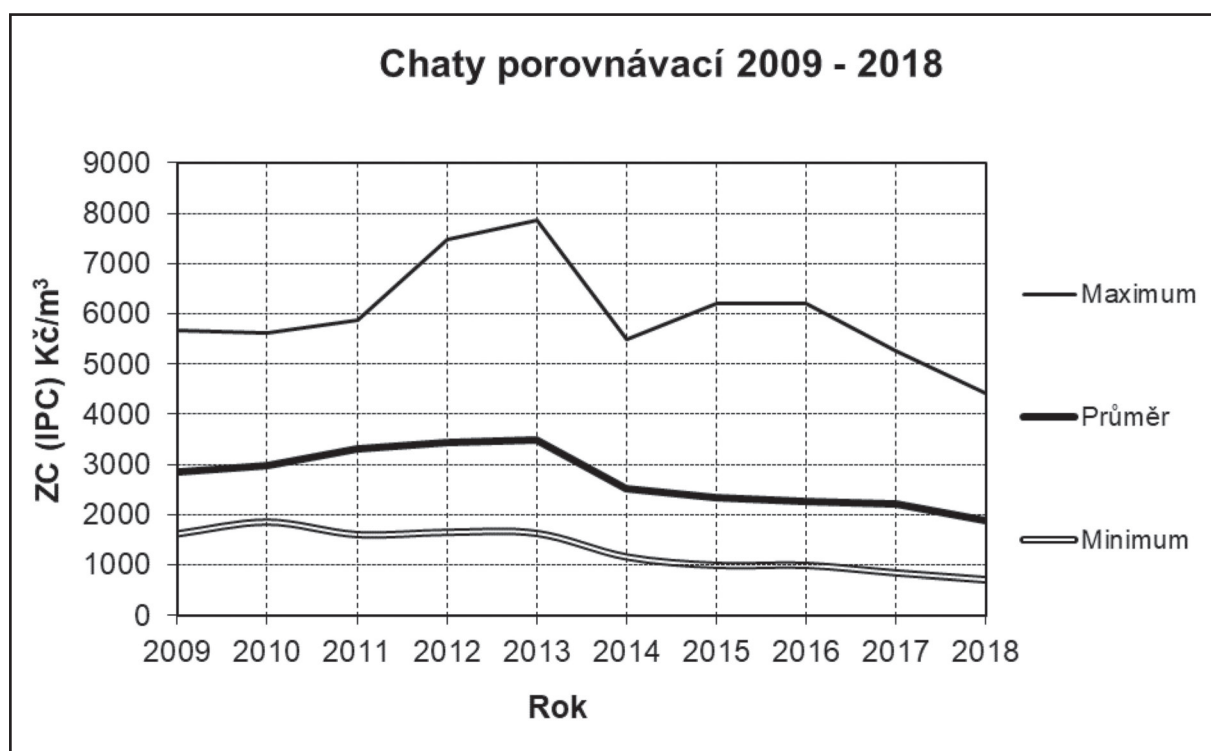


Obr. 6 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2018; garáže.

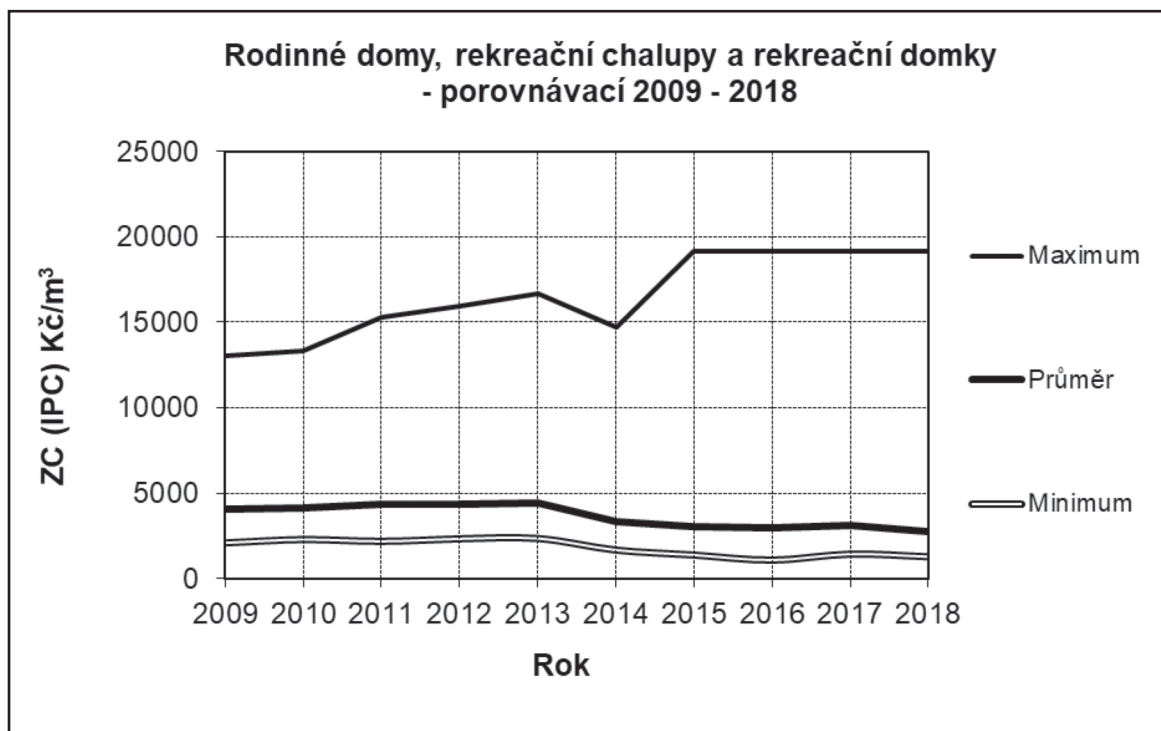
Figure 6 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2018; garage.



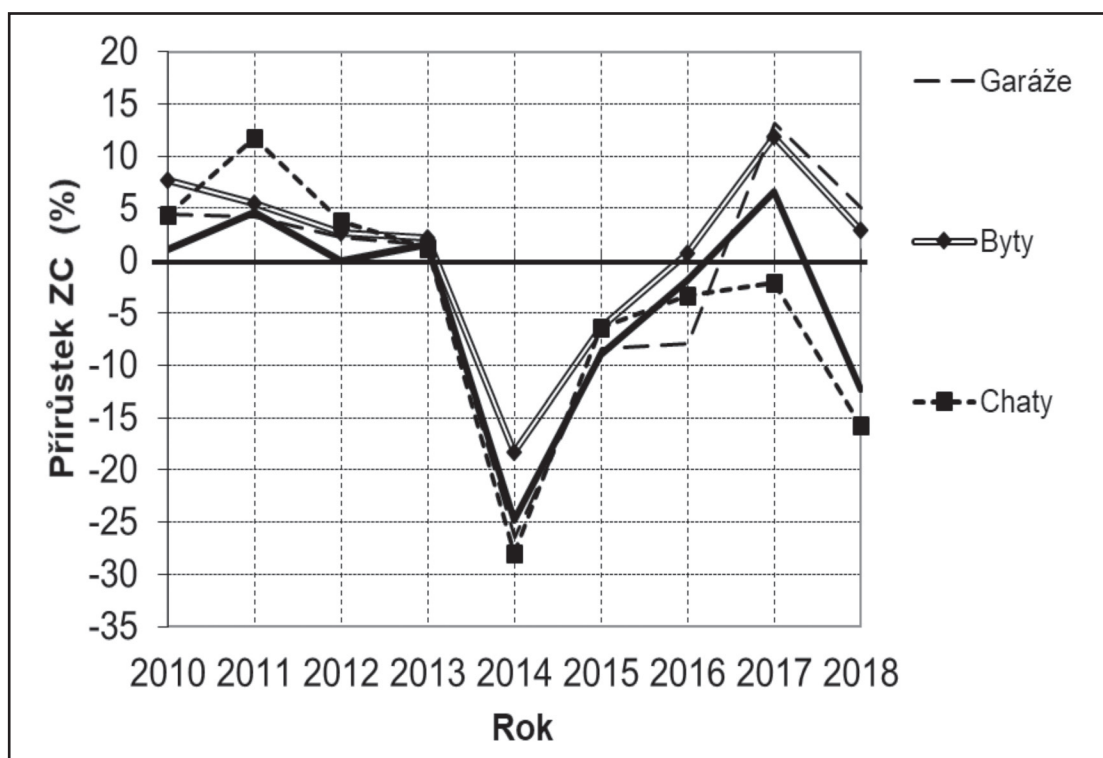
Obr. 7 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2018; byty.
 Figure 7 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2018; flats.



Obr. 8 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2018; rekreační a zahrádkářské chaty.
 Figure 8 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2018; recreational and gardening cottages.



Obr. 9 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2018; rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky.
Figure 9 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2018; family houses, vacation cottages and recreational houses.



Obr. 10 Vývoj meziročního přírůstku průměru základní ceny u porovnávací metody v letech 2010–2018.
Figure 10 Evolution of annual increase in the average basic price by comparison methods in the years 2010–2018.

§ 39 – Oceňování práva stavby: zde došlo k řadě víceméně formálních změn:

- v odst. 1 v úvodní části ustanovení se za slovo „stavbou“ vkládají slova „vyhovující právu stavby“; jedná se o upřesňující text, který vyplývá z díkce občanského zákoníku. Text odstavce 1 ustanovení § 39 byl upraven vzhledem k možnosti, že součástí pozemku zatíženého právem stavby může být i stavba, která právu stavby nevyhovuje a není tudíž ani jeho součástí. Úprava textu odstavce 1 ustanovení § 39 vychází z předpokladu, že na pozemku (nebo geometrickým plánem oddělené části pozemku), se k datu, kdy k němu bylo zřízeno právo stavby, **již mohla z předchozího období nacházet stavba, která se součástí práva stavby nestala.** A dále, že stavba, kvůli níž bylo právo stavby zřizováno, čili **stavba právu stavby vyhovující, ještě nebyla na předmětném pozemku postavena;**
- v odst. 2 se slova „popřípadě části pozemku,“ zrušují; právo stavby může zatěžovat pouze celý pozemek. Pokud je záměrem zatížit pouze část pozemku, pak se tato část musí geometricky oddělit;
- v odst. 3 se vzorec

$$„CPS_z = \frac{1}{(1+i)^n} \times \left(ru \times \frac{(1+i)^n - 1}{i} + N \right)“$$

nahrazuje vzorcem

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

- v § odst. 3 se slova „i ... míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,“ nahrazují slovy „p ... míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, podle druhu a účelu užití stavby vyhovující právu stavby, v setinném vyjádření,“; v ustanovení byl upraven vzorec pro určení ceny práva stavby z důvodu sjednocení označení míry kapitalizace v oceňovacím předpise. Míra kapitalizace podle přílohy č. 22 je u výnosového způsobu ve vyhlášce označována písmenem p;
- odstavec 4 zní: „(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.“; odstavec upravuje určování ročního užitku pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje. Nově je zde tato skutečnost deklarována a také upřesněn způsob určení ceny stavby, ze které se vychází při určování ročního užitku. Do ceny stavby se zohlední koeficient úpravy ceny, tzn. poloha a postavení nemovité věci na trhu.
- v odst. 5 se věta druhá a třetí zrušuje; v případě, že právo stavby bylo zřízeno za úplatu v opětujičkách dávkách jako stavební plat, který (dle občanského zákoníku) zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno, uplatňovala se podle stávající díkce tato úplata ve výši ročního užitku z práva stavby. Novela přináší systémovější řešení, kdy reálné

břemeno (ať je vloženo do katastru nebo je právem zřízeným jinak) se ocení jako věčné břemeno dle ustanovení § 16b odst. 6 nebo 7 zákona o oceňování majetku, a zohlední se v ceně zjištěné práva stavby ve smyslu ustanovení § 49 vyhlášky;

- odstavec 6 a 7 znějí:

„(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.“

V odstavci 6 se upřesňuje určení počtu dalšího užívání práva stavby jako počet let, který uplyne od roku ocenění do zániku práva stavby uvedeným ve veřejném seznamu. V odstavci 7 se nově upravuje určování výše náhrady. Prioritně se výše náhrady určuje podle ujednání ve smlouvě o zřízení práva stavby. Není-li upraveno, pak se v této věci postupuje podle občanského zákoníku. Ustanovení upravuje i oceňování stavby, určuje-li se náhrada z ceny stavby. Náhrada při vypořádání při zániku práva stavby se určí ve výši ceny obvyklé, jak vyplývá z díkce občanského zákoníku. Pokud se náhrada určuje v průběhu trvání práva stavby, ocenění stavby vychází z ceny zjištěné při zohlednění předpokládaného stavebně technického stavu v rámci běžné údržby v době zániku práva stavby.

§ 40 až § 47 – Oceňování trvalých porostů: beze změn.

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

§ 48 (Oceňování majetkových práv) – beze změn.

§ 48a – Zatřídění pro určení indexu polohy – beze změn, ale za § 48a se vkládá nový § 48b, který zní:

„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.“. V tomto novém ustanovení byl doplněn jednoznačný postup týkající se případů, kdy při začleňování do kvalitativních pásem znaku nejsou splněna všechna kritéria ani u jednoho kvalitativního pásma, nebo pokud je možno obec nebo pozemek začlenit do více kvalitativních pásem. V případě prvním se provede začlenění do kvalitativního pásma, které nejvíce odpovídá skutečnosti, v případě druhém se použije to kvalitativní pásmo, které má nejvyšší hodnotu.

§ 49 Věcná břemena: beze změn.

§ 50 Zaokrouhlování: beze změn.

§ 51 Územní plány: beze změn.

§ 52 Jednotky podle jednotlivých zákonů: beze změn.

§ 53 Počet obyvatel: Malý lexikon obcí České republiky, vydávaný Českým statistickým úřadem (www.czso.cz), byl vydán jako obvykle 15. prosince 2017, účinnost pro oceňování tedy od 1. ledna 2018.

§ 54: beze změn.

Tabelární přehled vztahů pro ocenění od 1. ledna 2018 je uveden v publikaci Úřední oceňování majetku 2018 (www.cerm.cz).