

Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. ledna 2016

Changes in the Rules for Valuation of Real Property from 1 January 2016

ABSTRAKT: V článku jsou uvedeny změny oceňování nemovitostí, které přináší novela č. 345/2015 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. 199/2014 Coll.

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

ÚVODEM

V souladu s Plánem přípravy vyhlášek ústředními orgány státní správy na zbývající část roku 2015 byl do pracovních komisí Legislativní rady vlády předložen návrh vyhlášky, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Zmocnění Ministerstva financí k vydání prováděcí vyhlášky je obsaženo v ustanovení § 33 odst. 1 zákona o oceňování majetku.

Zákon o oceňování majetku má obecnou povahu, vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování a odkazuje v podrobnostech u některých taxativně vyjmenovaných ustanovení na prováděcí předpis, oceňovací vyhlášku. Obsahem vyhlášky je stanovení cen, koeficientů, přírážek a srážek pro oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů, práva stavby, a jiných majetkových práv.

Navrhované právní úpravy ve vyhlášce vyplývají z potřeby úprav určování zjištěné ceny vlivem vývoje trhu podle jeho aktuálního vývoje, v návaznosti na změny v jiných právních předpisech.

Novela řeší a zohledňuje rovněž připomínky vznesené odbornou veřejností s ohledem na znalosti místních podmínek a používání tohoto právního předpisu v praxi, jsou-li opodstatněné nebo přínosné pro objektivitu určovaných cen a lze-li je aplikovat pro obecné použití.

Cílem novely, tak jako v předcházejících oceňovacích předpisech, je přiblížení ceny zjištěné nemovitých věcí k jejich sjednaným cenám. Ministerstvo financí vycházelo při navrhovaných úpravách z analýzy údajů o prodeji nemovitých věcí a na základě jejich výsledků byly provedeny úpravy ocenění ve stávající vyhlášce.

Stavební pozemky, pokud nejsou zařazeny v cenové mapě stavebních pozemků obce do skupiny parcel označených cenou, se od 1. 1. 2014 oceňují porovnávacím způsobem. Podle ověření praxí byly upraveny hodnoticí znaky a jejich kvalitativní pásma v některých přílohách. Vyhláška určuje základní ceny pozemků ve vyjmenovaných obcích jednotlivých okresů z realizovaných cen nezastavěných stavebních pozemků. Z důvodů systémového řešení byl při určení základní ceny upravené doplněn index trhu i k těm stavebním pozemkům, u kterých se doposud nepoužíval. Jde o pozemky, které téměř nebyly převáděny, proto byla hodnota indexu trhu určena ve výši 1 (§ 4 odst. 5, 6 a § 9 odst. 2, 3).

Mezi tzv. jiné pozemky bylo nově zahrnuto oceňování pozemků, které nejsou podle zákona o oceňování majetku stavebními, ale jsou zastavěny stavbou movitou na základě územního a stavebního řízení. Pod tento režim spadají například zemědělské pozemky, které jsou zastavěny stavbou určenou pro podnikání.

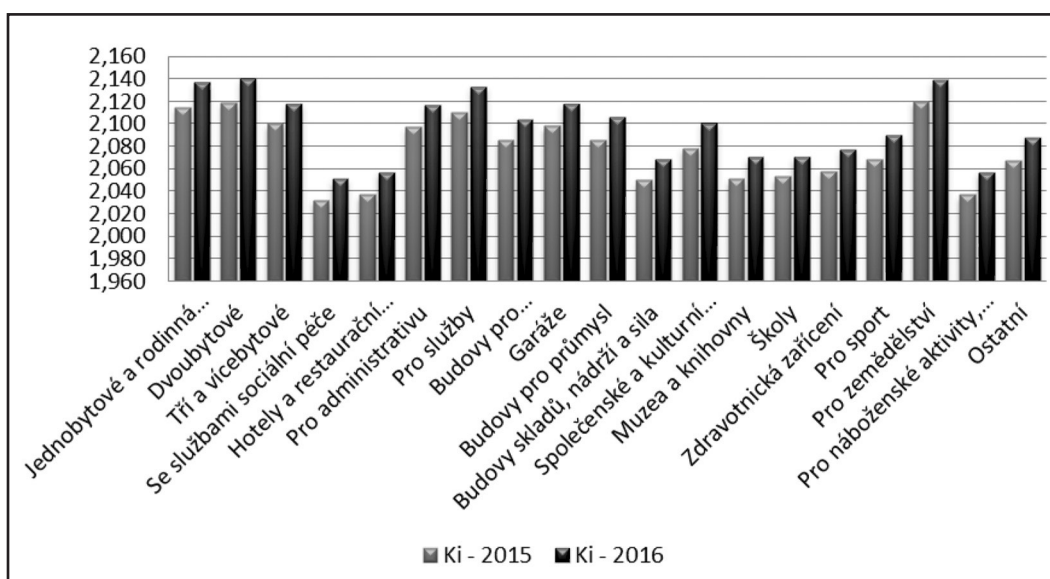
V souvislosti se změnou druhu pozemku vodní plocha na druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří v katastru nemovitostí oddělením pozemků zastavěných hrází nebo dalšími stavebními součástmi u rybníků a malých vodních nádrží bylo přistoupeno k úpravě jejich oceňování. U vodních ploch byly upraveny koeficienty pro úpravu základní ceny na základě analýzy jejich sjednávaných cen.

Nákladový způsob pro oceňování staveb i nadále vychází ze základních cen, postupů a principů zakotvených ve vyhlášce č. 178/1994 Sb., neboť doposud vyhovují účelům oceňovací vyhlášky. Jako každoročně byla provedena aktualizace koeficientů změn cen staveb Ki v příloze č. 41.

Dodáno autory do redakce 22. 12. 2015. • Recenzní řízení od 23. 12. do 30. 12. 2015.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Purkyňova 464/118, 612 00 Brno – Medlánky, e-mail: albert.bradac@usi.vutbr.cz

Ing. Vlasta Scholzová, e-mail: vlasta.scholzova@mfcrcz



Obr. 1 Koeficienty změny cen staveb pro rok 2015 a 2016.
Figure 1 Coefficient of variation of price structures for the years 2015 and 2016.

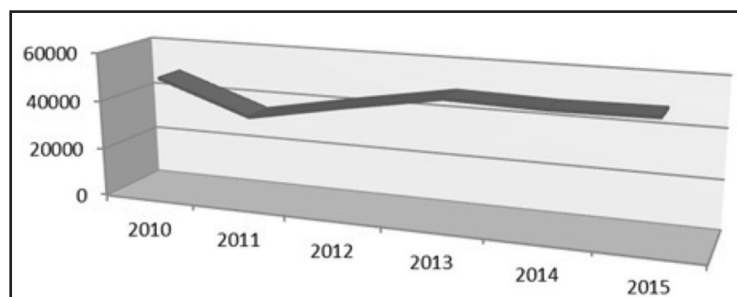
Z grafu na obr. 1 vyplývá, že u koeficientu změny ceny staveb Ki pro rok 2016 došlo u všech staveb k navýšení jeho hodnoty oproti hodnotám pro rok 2015.

Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu se nemění.

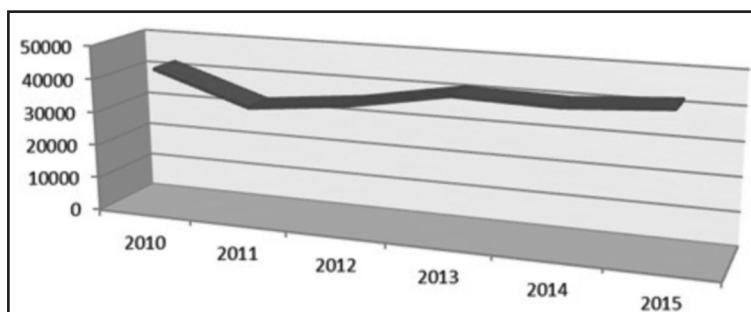
Porovnávací způsob ocenění se zásadním způsobem nemění, jsou aktualizovány základní ceny nemovitých věcí oceňovaných porovnávacím způsobem v příslušné příloze. Hodnotí se ceny v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, ve srovnatelném časovém období prodeje, a dále se zohledňuje druh nemovité věci, její poloha v obci, účel ke kterému je užívána, její stav vzhledem k jejímu stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.

Aktuální základní ceny nezbytné pro určení zjištěné ceny porovnávacím způsobem, uvedené v přílohách, vycházejí ze skutečně realizovaných cen, které na základě ustanovení § 33 odst. 3 oceňovacího zákona vkládají pracovníci územních pracovišť Finančních úřadů z kupních smluv, přikládaných k daňovým přiznáním. Základní ceny jsou určeny ve výši průměrných kupních cen podle druhu nemovité věci a lokality. Výsledná cena by měla oscilovat okolo výše skutečných cen na trhu.

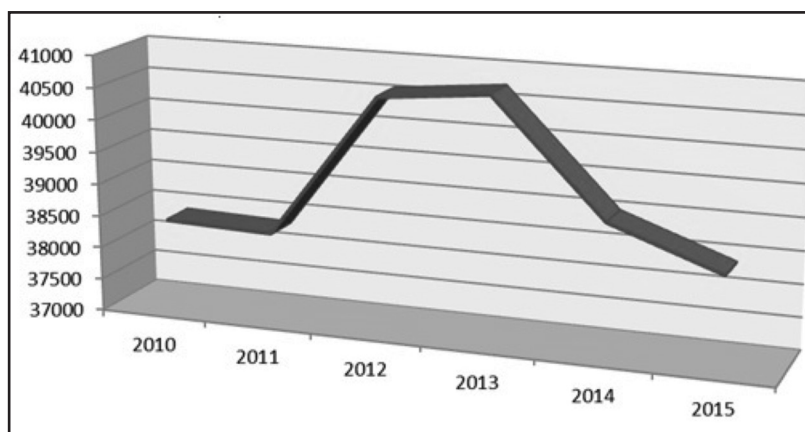
Grafy na obr. 2 až 6 dokládají, že vývoj výše cen bytů je závislý nejen na jejich poloze, ale také na stáří. Od roku 2014 cena bytů stoupá vlivem dostupnějších hypotečních úvěrů na finančním trhu. Tím dochází i k navýšení poptávky a k postupnému nárůstu cen



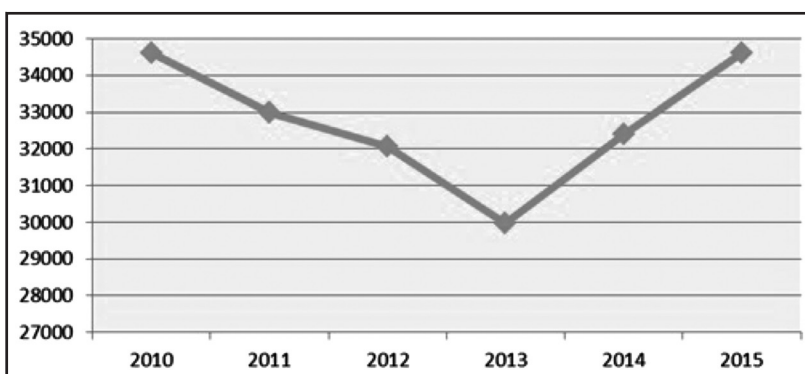
Obr. 2 Průměrná cena za 1 m² podlahové plochy bytů v novostavbách – Praha.
Figure 2 The average price per 1 m² of floor area of dwellings in new buildings – Prague.



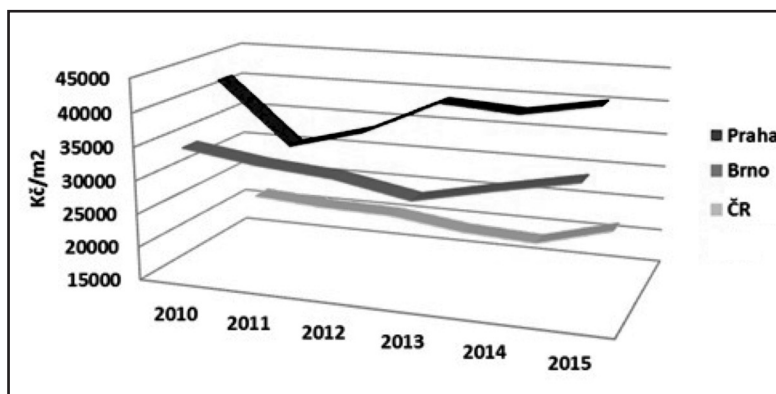
Obr. 3 Průměrná cena za 1 m² podlahové plochy bytů celkem – Praha.
Figure 3 The average price per 1 m² of floor area of dwellings – Prague.



Obr. 4 Průměrná cena za 1 m² podlahové plochy bytů v novostavbách – Brno.
Figure 4 The average price per 1 m² of floor area of dwellings in new buildings – Brno.



Obr. 5 Průměrná cena za 1 m² podlahové plochy bytů celkem – Brno.
Figure 5 The average price per 1 m² of floor area of dwellings – Brno.



Obr. 6 Průměrná cena za 1 m² podlahové plochy bytů celkem.
Figure 6 The average price per 1 m² of floor area of dwellings.

nemovitých věcí. V případě, že by vyhláška nebyla aktualizována, zvýšila by se odchylka cen zjištěných a skutečně realizovaných.

Z grafů na obr. č. 4 a 5 je patrné, že i když v katastrálním území Brna klesají realizované ceny novostaveb (obr. 4), dochází ke zvýšení cen starších bytů (obr. 5). Je tedy nutné, aby došlo k novelizaci základních cen a koeficientů vyhlášky dle stáří a polohy nemovitosti.

Na grafech na obr. č. 6 je vidět porovnání průměrných cen bytů pro Českou republiku a průměrných cen bytů v Praze a Brně. Z výsledných křivek je patrné, že v současné době dochází ke zvyšování cen bytů.

V rámci schvalovacího procesu novely vyhlášky bylo třeba provést také **zhodnocení souladu navrhované právní úpravy se zákonem, k jehož provedení je navržena, a s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie a obecnými právními zásadami práva Evropské unie.**

Navrhovaná právní úprava navazuje na zákonné zmocnění vyplývající z § 33 odst. 1 zákona o oceňování majetku, podle kterého Ministerstvo financí stanoví vyhláškou podrobný postup ocenění 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 dbát ustanovení čl. 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod, neboť ocenění nemovitostí znaleckým posudkem o ceně zjištěné, zpracovaným podle oceňovacích předpisů, může být mj. i základem daně. Zmocnění k vydání prováděcího právního předpisu musí přitom dostatečně jasně a určitě definovat otázky, jež zákonodárce přenechává právní úpravě v podzákoně předpisu, a zároveň nesmí tento prostor vymezovat natolik široce, aby prováděcí předpis zasahoval do sféry vyhrazené zákonu.

Ponechání vymezení postupu pro určování zjištěné ceny na úpravě prováděcí vyhlášky je odůvodnitelné jednak rozsahem a komplexností tohoto postupu a jednak nezbytností zajištění pružné reakce na změny na trhu nemovitých věcí. Dojde-li na reálním trhu k významné změně, je nezbytné, aby právní úprava určení zjištěné ceny na takovou změnu reagovala.

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. Navrhovaná právní úprava s nimi není v rozporu. V této oblasti ani 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.

Navrhovaná právní úprava není s těmito principy v rozporu, je tedy plně slučitelná s předpisy Evropské unie, její judikaturou a obecnými zásadami práva Evropské unie.

Předpokládaný hospodářský a finanční dosah navrhované právní úpravy, sociální dopady a dopady na životní prostředí: navrhovaná právní úprava nemá přímý vliv na podnikatelské prostředí, na veřejné rozpočty, na specifické skupiny obyvatel včetně národnostních menšin ani na životní prostředí. Jde především o parametrické změny vedoucí k přiblížení zjištěné ceny co nejvíce cenám sjednaným na volném trhu.

Zhodnocení současného stavu a dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k zákazu diskriminace: současná právní úprava ani navrhovaná právní úprava nemají dopad ve vztahu k zákazu diskriminace.

Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů: hlavním cílem návrhu novely vyhlášky je důsledné provedení zákona o oceňování majetku stanovením podrobného postupu určování zjištěné ceny. Dopad na ochranu soukromí a na ochranu osobních údajů se nepředpokládá.

Zhodnocení korupčních rizik navrhovaného řešení (CIA): u navrhované vyhlášky je možné ve vztahu ke vzniku korupčních rizik 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.

Vyjádření k RIA (Regulatory Impact Assessment – hodnocení dopadů regulace): Předkládaná novela oceňovací vyhlášky je změnou prováděcího předpisu ke zmíněnému zákonu a v žádném

případě nemůže jít nad jeho rámec. Ze zákona vyplývá povinnost každoroční aktualizace základních cen, koeficientů změn cen staveb (každoročně předává Český statistický úřad) a úprava některých ustanovení takovým způsobem, aby se výsledná zjištěná cena (stanovená výpočtem podle oceňovacích předpisů) co nejvíce přibližovala skutečným cenám na trhu.

Přiblížení se cenám na trhu výrazně usnadňuje výkupy nemovitostí, čímž odpadá zdlouhavé jednání s vlastníky nemovitostí, končící nezřídka vyvlastňovacím řízením a tím i zdržováním a zdražováním zahájení 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, podbod 3.8 písm. f), podle kterého se RIA nezpracovává v případech parametrických změn. V zařazení do plánu Legislativních prací vlády (úkoly kromě zákonů) podle předloženého „Přehled dopadů návrhu právního předpisu“ není RIA požadována.

K HLAVNÍM ZMĚNÁM JEDNOTLIVÝCH USTANOVENÍ OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

§ 1 – Předmět úpravy – beze změn.

§ 2 – Cenová mapa stavebních pozemků – beze změn.

§ 3 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

V bodě 1 novely byla provedena textová úprava, ve které bylo **slovo koeficient** všude **nahrazeno slovy hodnota kvalitativního pásma znaku** z důvodu sjednocení textu ve vyhlášce. Dále bylo doplněno **zaokrouhlování určených základních cen** stavebních pozemků **na celé koruny tak**, aby u nevyjmenovaných obcí korespondovalo se zaokrouhlením základních cen obcí vyjmenovaných v tabulce č. 1 přílohy č. 2.

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

Příloha č. 2: Nové tabulky č. 1 (ZC stavebního pozemku vyjmenovaných obcí) a č. 2 (Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných ...). Základní ceny zůstaly nezměněny s výjimkami:

Tiskové chyby v tab. 1 – do opravy ve Sbírce raději neoceňovat:

- ZC Ostrava 1, 3, 10 ... bylo **1480 Kč/m²**, nyní chybně 4180 Kč/m².
- Nejsou uvedeny ZC u měst:
 - Litoměřice (minule **1350 Kč/m²**),
 - Domažlice (minule **1165 Kč/m²**) a
 - Náchod (minule **620 Kč/m²**).

Chyba nastala při přenosu dat. Ceny jsou stejné jako loni, je ale nutné vše vyřešit technickou novelou vyhlášky. Novela byla již podána a její účinnost bude dnem vyhlášení. Protože platí vždy text ve vyhlášce, nelze prozatím pozemky těchto měst do účinnosti novely ocenit.

Tabulka č. 1 – Meziroční změna ZC stavebních pozemků vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky

Rok	2014 [Kč/m ²]	2014b i 2016 [Kč/m ²]	Rozdíl 2014/14b [%]	Rozdíl 2014b/15 [%]
Minimum	500	540	+8	0
Průměr	2 329	2 451	+5	0
Maximum	38 700	50 310	+30	0

V tabulce č. 2, která slouží pro úpravu základních cen nevyjmenovaných obcí, byly upraveny hodnoty znaku O_1 – velikosti obce, u znaku O_2 byly nově doplněny obce s lyžařskými středisky podle kategorií, neboť ceny pozemků v těchto obcích jsou

významně vyšší než u obce obdobné velikosti, vybavení a polohy. Vypuštěn byl ve znaku O_2 text o obcích, které byly k 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů, neboť ty patří mezi obce vyjmenované v tabulce č. 1.

O_1	Velikost obce podle počtu obyvatel	Hodnota koeficientu		
		2015	2016	Pokles %
I.	Nad 5000 obyvatel	0,95	0,85	11,76
II.	2001–5000	0,85	0,80	6,25
III.	1001–2000	0,75	0,70	7,14
IV.	501–1000	0,65	0,65	0,00
V.	Do 500 obyvatel	0,50	0,50	0,00

O_2	Hospodářsko-správní význam obce – Název znaku		Hodnota koeficientu
	2015	2016	
I.	Haviřov a katastrální území lázeňských míst typu Aa)	Haviřov a katastrální území lázeňských míst typu Aa) a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdíček	0,95
II.	Obce, které byly k 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu Ba)	Katastrální území lázeňských míst typu Ba) a obce s lyžařskými středisky kategorie 2 až 3 hvězdíček	0,90
III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
IV.	Ostatní obce	Ostatní obce	0,60

Ve znaku č. O_3 byly upřesněn text ve znacích č. III a IV a vsunut nový znak V:

O_3	Poloha obce.	
I.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem.	1,05
II.	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna).	1,03
III.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně.	1,02
IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně.	1,01
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel.	1,00
VI.	V ostatních případech.	0,80

Příloha č. 3 (Indexy I_T, I_O, I_P , komunikace): všechny tabulky nové.

U indexu trhu nová poznámka, že index trhu pro pozemky oceňované podle § 4 odst. 5, 6 (skládky a vodní díla) a § 9 odst. 2, 3 (skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, lomy, pískovny, odvaly a výsypky) je roven 1 (předtím u těchto ustanovení ve vzorci pro ZCU index trhu nebyl).

V tabulce č. 1 u znaku č. P3 změny v okolí se do kvalitativního pásma č. III zahrnují nejen nemovité věci se změnami s pozitivní vazbou na jejich cenu, ale i nemovité věci v území beze změn, s lukrativní polohou, u které lze automaticky předjímat zvyšování cen.

V tabulce č. 2 (I_O) byly změněny hodnoty znaku č. 4:

Rok:				2016	2015
4	Chráněná území a ochranná pásma	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0	0
		II.	Ochranné pásmo ¹⁾	–0,01 až –0,03	–0,01 až –0,05
		III.	Chráněná krajinná oblast ²⁾ v 1. a 2. zóně, nebo národní park ³⁾	–0,01 až –0,03	–0,01 až –0,05
		IV.	Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka ⁴⁾	–0,03 až –0,05	–0,03 až –0,10

V tabulce č. 3 byla provedena úprava pouze u znaku č. P2 v kvalitativním pásmu č. VII, do kterého byly kromě staveb pro zemědělství zahrnuty i ostatní neuvedené.

V tabulce č. 4 se změnila jedna hodnota ve sloupci f:

Rok:				2016	2015
3	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce*,**	III.	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	–0,1	–0,2

V tabulce č. 5 (komunikace) nejsou změny.

§ 4 – výpočet ZCU stavebního pozemku

K § 4 odst. 1: Byla provedena textová úprava odstraněním nadbytečného textu a doplněním odkazu na přílohu č. 3, ve které u indexu trhu byla uvedena pro některé pozemky konkrétní hodnota.

K § 4 odst. 2: Nově se u pozemků, které jsou určeny k zastavění, rozlišuje, zda jsou pozemky zainvestované (přivedeny inženýrské sítě). Úprava byla provedena na základě analýzy kupních cen stavebních pozemků, ze které vyplynulo, že cena nezastavěných stavebních pozemků určených stavebním řízením k zastavění (jsou-li na pozemek přivedeny inženýrské sítě) není nižší než cena pozemku již zastavěného. Proto se cena pozemků, které lze připojit k inženýrským sítím, nebude snižovat koeficientem 0,8.

K § 4 odst. 5 a 6: Výpočet základní ceny upravené pozemku, na kterém je stavba skládky nebo je-li k tomuto účelu určený rozhodnutím o umístění stavby (nikoliv rozhodnutím o využití území), se doplňuje o index trhu, jehož hodnota se určí podle přílohy č. 3. Stejně se doplňuje o index trhu výpočet základní ceny upravené pozemku zastavěného vodním dílem nebo nezastavěného pozemku, je-li k tomuto účelu určen rozhodnutím o umístění stavby. Tato úprava dává systémově do souladu ocenění stavebních pozemků s předcházejícími odstavci tohoto ustanovení. Jak výše uvedeno, je dle poznámky za tabulkou pro index trhu v těchto případech $I_T = 1$.

V souvislosti s touto systémovou úpravou a úpravou předchozích ustanovení pro oceňování stavebních pozemků byl v textu vynechán vzorec pro určení indexu polohy a nahrazen odkazem na ustanovení § 4 odst. 1. Z tohoto důvodu bylo vypuštěno i ustanovení o hodnotě kvalitativního pásma i_ tého znaku indexu polohy uvedeného

v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k vyhlášce, které se uvažuje podle sloupce h.

Řešení: pro inženýrské stavby se použijí hodnoty kvalitativního pásma ze sloupce h (viz též druhou větu „Pro pozemky oceňované podle § 4 odst. 5, 6 se určí index polohy podle sloupce h.“ za tabulkou č. 4 přílohy č. 3) a pro ustanovení § 9 odst. 3, které lze považovat za výrobu, ze sl. f.

Skládky jsou ještě v § 9 (jiné pozemky) odst. 2. Podle § 4 odst. 5 se oceňují pozemky pod skládkou, která je stavbou a je na ni vydáváno rozhodnutí o umístění stavby, popř. i stavební povolení. Pokud skládka stavbou není a je na ni vydáváno pouze rozhodnutí o změně využití území, pak se ocení podle § 9 odst. 2.

§ 5 – Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v CMSP

K § 5 odst. 1: Odkaz na ustanovení „§ 8 a 9 odst. 5 a 6“ byl odstraněn pro nadbytečnost.

K § 5 odst. 2: Úprava dává do souladu ocenění pozemků vedených v druhu zastavěná plocha a nádvoří, které se neoceňují pouze podle odstavce 1, ale i podle dalších odstavců § 4.

K § 5 odst. 3: Na základě provedených textových úprav byl odstavec 3 vypuštěn pro nadbytečnost. V této souvislosti bylo upraveno číslování následujících odstavců.

K § 5 odst. 5: Upřesnění textu.

§ 6 – Zemědělský pozemek – k odst. 5: Aktualizace odkazu v souvislosti s úpravou ustanovení § 9 pro ocenění jiných pozemků. Podle ustanovení § 9 odst. 5 zákona o oceňování

majetku se pozemek posuzuje podle skutečného stavu, je-li jeho skutečný účel užití v rozporu se zápisem v katastru nemovitostí. Pozemek oceňovaný podle § 6 odst. 5 nelze ocenit jako zemědělský podle BPEJ, protože vlivem náletových dřevin charakteru lesního porostu už není využíván k zemědělským účelům. Proto je oceňován jako pozemek jiný. Průměrné ceny: vyhláška č. 298/2014 Sb. ve znění vyhlášky č. 344/2015 Sb.

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

§ 8 – Pozemek vodní plochy – k odst. 2, 3, 4: U vodní plochy byly upraveny koeficienty pro úpravu základních cen pozemků vodních ploch v návaznosti na výši sjednávaných cen rybníků a malých vodních nádrží, které jsou dle údajů v databázi MF vyšší než jejich ceny zjištěné. Tento nárůst cen vychází ze současné vysoké poptávky, která převyšuje nabídku po těchto nemovitých věcech. Současně byla odstraněna disproporce u nezastavěných pozemků funkčně souvisejících se stavbou vodního díla a přírodních vodních nádrží a vodních toků vzhledem k pozemkům rybníků a malých vodních nádrží.

§ 9 – Jiný pozemek

K § 9 odst. 2 až 4: V odstavci 2 je pro určení základní ceny upravené nově zavedený index trhu. V souvislosti s touto systémovou úpravou a úpravou předchozích ustanovení pro oceňování stavebních pozemků byl v textu vynechán vzorec pro určení indexu polohy a nahrazen odkazem na ustanovení § 4 odst. 1. Přitom ovšem bylo vypuštěno i ustanovení o tom, že

- u odstavce 2 se hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k vyhlášce uvažuje podle sloupce h,

- u odstavce 3 se tato hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k vyhlášce uvažuje podle sloupce f.

Řešení: pro inženýrské stavby se použijí hodnoty kvalitativního pásma ze sloupce h a pro ustanovení § 9 odst. 3, které lze považovat za výrobu, ze sloupce f.

Původní vzorec v odstavci 2: $ZCU = ZC \times I_p \times 0,70$,
se změnil vč. koeficientu na: $ZCU = ZC \times I_T \times I_p \times 0,50$,
Původní vzorec v odstavci 3: $ZCU = ZC \times I_p \times k$,
se změnil vč. koeficientu na: $ZCU = ZC \times I_T \times I_p \times k$,
přitom koeficienty k se nezměnily.

Nově se podle jiného pozemku budou oceňovat pozemky, na nichž je na základě stavebního nebo územního řízení umístěna většinou na zemědělské půdě movitá stavba, a pozemek není podle zákona o oceňování majetku stavebním.

K § 9 odst. 6 a 7: Odstranění odstavce 7 z důvodu přesunutí jeho textu do předchozího odstavce 6. Pro snížení ceny pozemku až o 50 % musí být zjevný důvod, proto musí být v ocenění pozemku zdůvodněno zpracovatelem ocenění.

Oceňování staveb nákladovým způsobem (§ 10 až § 30)

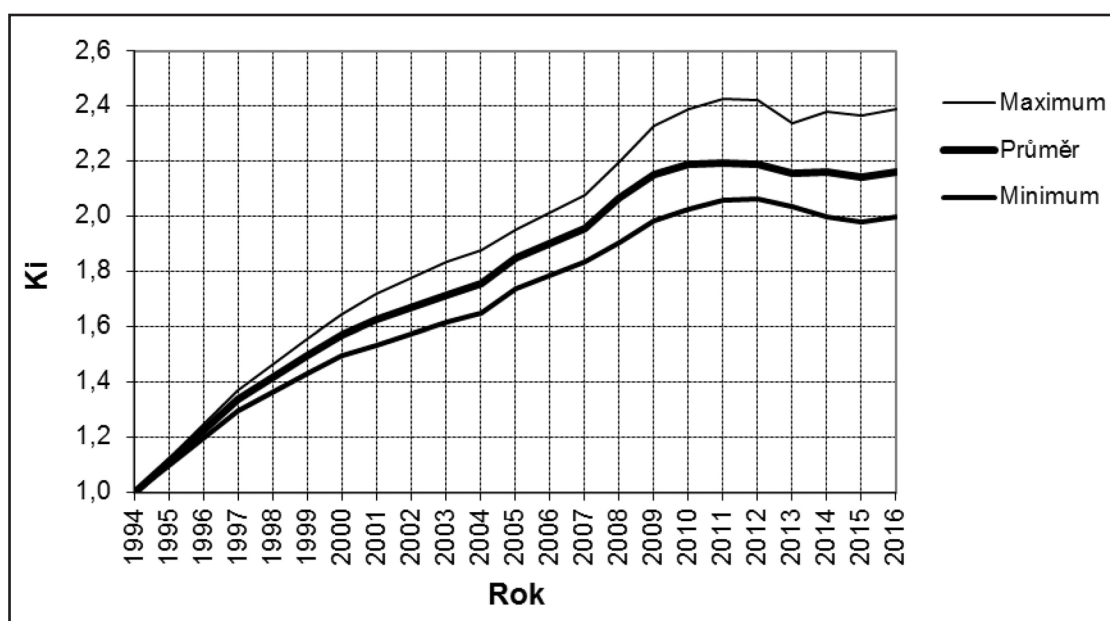
Princip je beze změn, došlo převážně jen k drobným upřesněním textu:

K § 11: Oprava chybného odkazu.

K § 30 odst. 6: U staveb, které jsou opotřeby více jak z 80 %, není již opodstatněno plné využití srážky za morální opotřebení pro další snižování ceny, neboť stavba potřebuje celkovou rekonstrukci. Maximum morálního opotřebení je upraveno na 5 %.

Přílohy č. 8 až 23, týkající se nákladového ocenění staveb, jsou beze změn.

Upozornění: v publikaci Úřední oceňování majetku 2016 na str. 77 v příloze č. 8 je chybně doplněn koeficient změny cen staveb u budovy typu I, patří 2,051 (viz tabulka na následující straně nahoře).



Obr. 7 Vývoj koeficientu změny cen staveb K_i v letech 1994–2016.

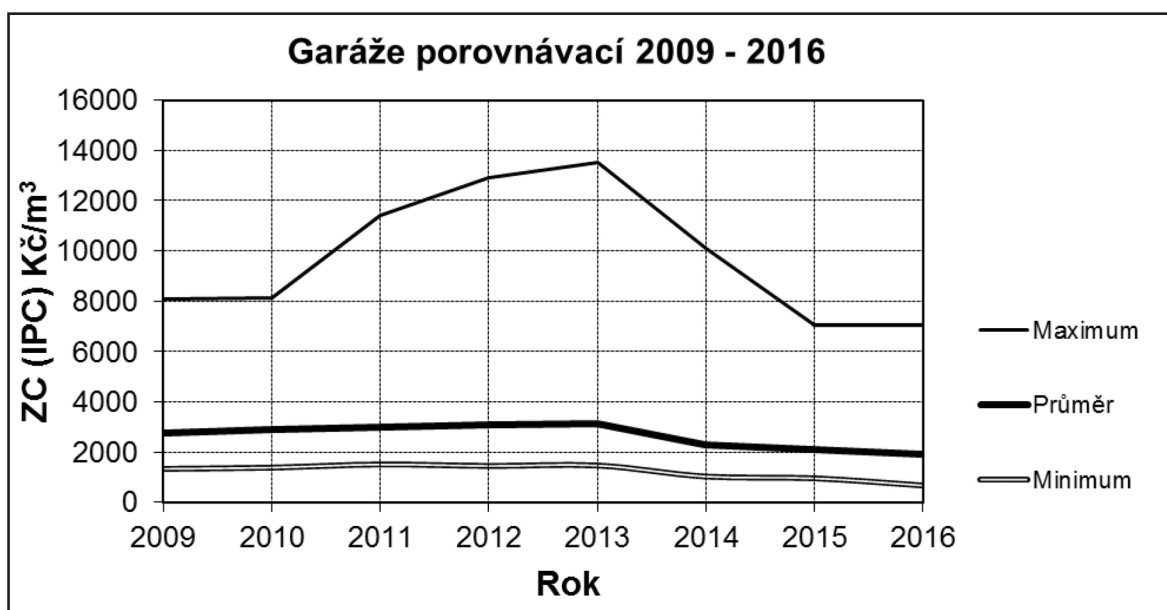
Figure 7 Evolution of factor changes in prices of constructions K_i in the years 1994 to 2016.

Typ	Číslo SKP	Kód CZ-CC	Účel užití budovy	Kč za m ³ obestav. prostoru	Kč za m ² podlahové plochy	Ki 2016
I	46.21.18.2..1	113011	budovy bytové ostatní (sociální péče)	2 239		2,051

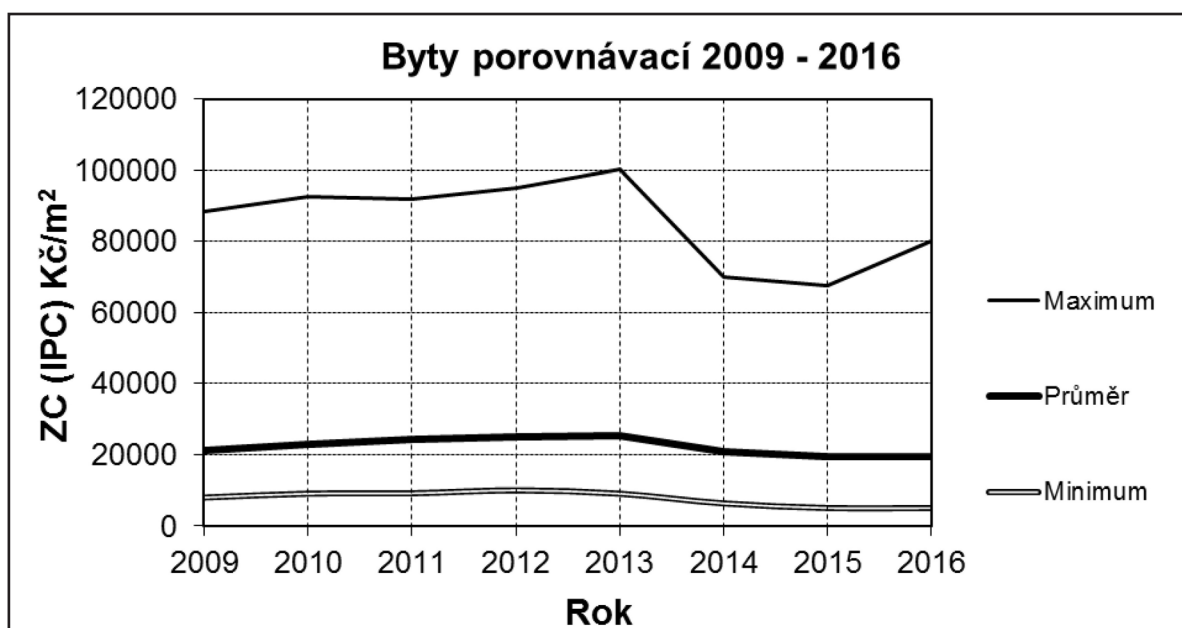
Příloha č. 41 – Koefficienty změn cen staveb – K_i : Úprava aktualizuje hodnoty koeficientů změn cen staveb (meziroční inflační koeficient nárůstu cen stavebních prací), které každoročně poskytuje v hodnotách za 1. pololetí aktuálního roku Český statistický úřad. Průběh od roku 1994 je zřejmý z obr. 7.

§ 31 až § 33 (ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu) – beze změn.

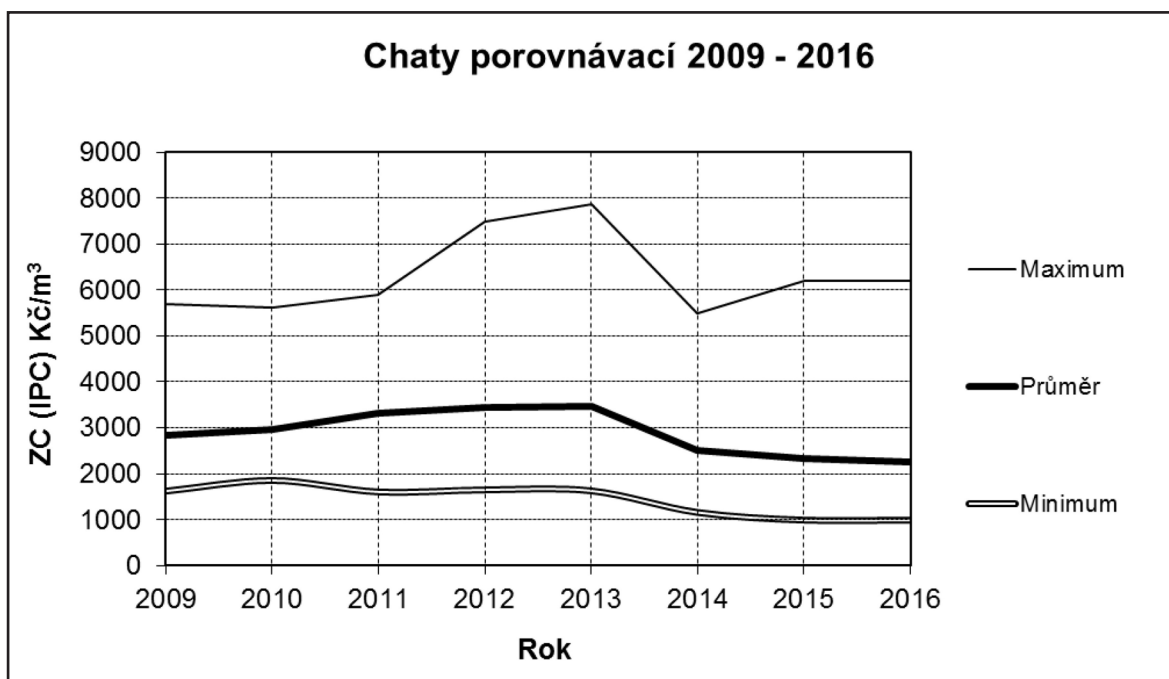
Přílohy č. 22 a 23, týkající se ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu, jsou beze změn.



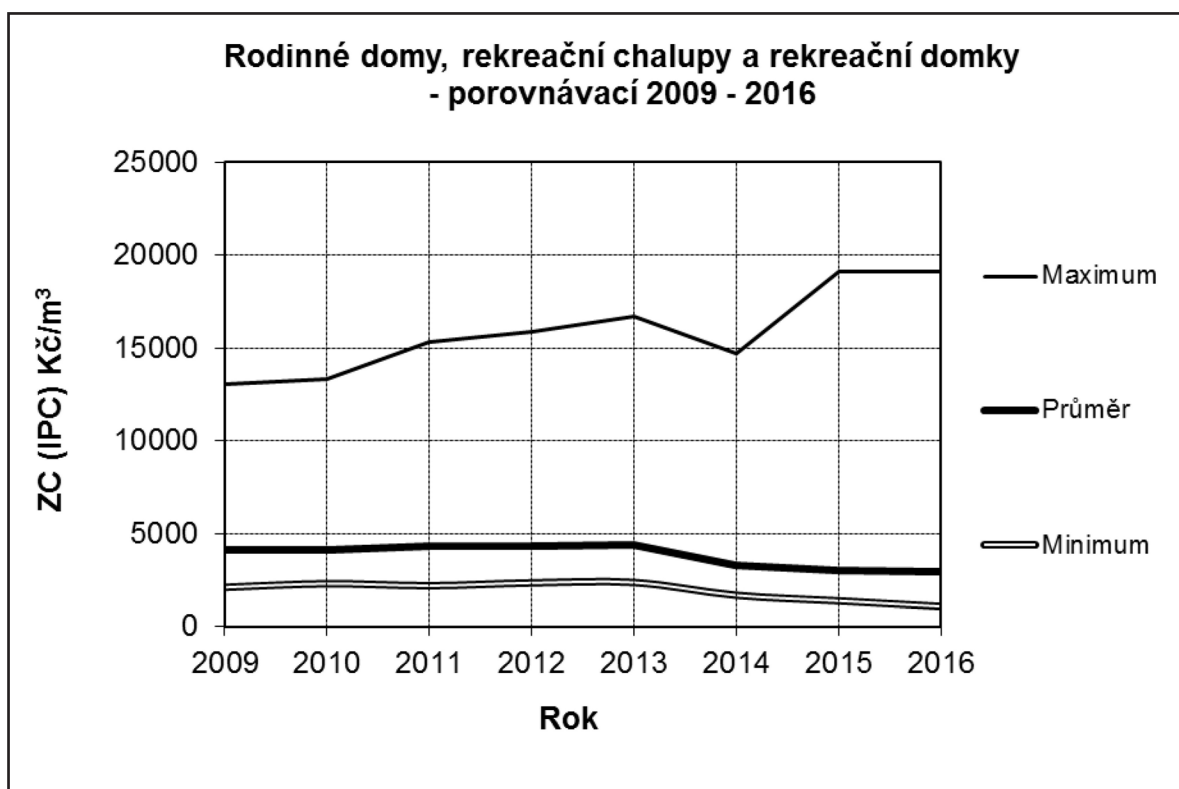
Obr. 8 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2016; garáže.
Figure 8 Evolution of of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2016; garage.



Obr. 9 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2016; byty.
Figure 9 Evolution of of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2016; flats.



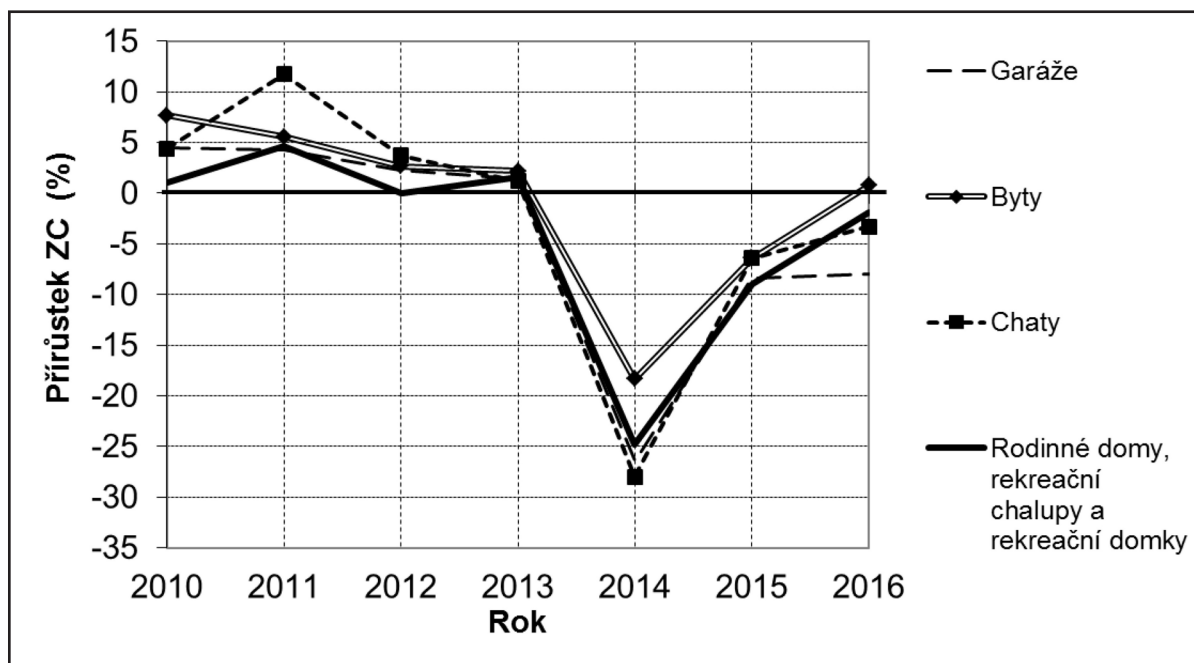
Obr. 10 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2016; rekreační a zahrádkářské chaty.
 Figure 10 Evolution of of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2016; recreational and gardening cottages.



Obr. 11 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2016; rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky.
 Figure 11 Evolution of of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2016; family houses, vacation cottages and recreational houses.

Tab. 1 Přehled ročních přírůstků průměrů ze základních cen u porovnávacího způsobu ocenění v letech 2009–2016.
Table 1 Overview of annual growth averages from basic prices by reference to the valuation in the years 2009–2016.

Přírůstek průměru ze ZC (dříve IPC) v daném roce oproti roku předchozímu (%)								
Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
Garáže	4,45	4,23	2,26	1,46	-26,5	-8,45	-7,99	
Byty	7,68	5,54	2,67	2,19	-18,3	-6,40	0,74	
Chaty	4,39	11,74	3,73	1,18	-28,0	-6,43	-3,31	
Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky	1,05	4,62	0,02	1,55	-24,8	-8,96	-1,93	



Obr. 12 Vývoj meziročního přírůstku průměru základní ceny u porovnávací metody v letech 2009–2016.
Figure 12 Evolution of annual increase in the average basic price by comparison methods in the years 2009–2016.

§ 34 až § 38 – Oceňování staveb porovnávacím způsobem – 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.

§ 39 – Oceňování práva stavby: odst. 7 – u oceňování práva stavby bylo upřesněno určení náhrady při zániku práva stavby, pokud se náhrada určuje z ceny stavby v době zániku práva stavby v souladu s občanským zákoníkem. Určuje se tedy:

- podle ujednání ve smlouvě,
- není-li ve smlouvě výše úhrady ujednána, nebo pokud výše náhrady podle smlouvy vychází z ceny stavby v době zániku práva stavby:
 - cena nákladově nynější, ale
 - opotřebení předpokládané k době zániku 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.

§ 49 (Věcná břemena) – beze změn.

§ 50 (Zaokrouhlování) – beze změn.

§ 51 (Územní plány) – beze změn.

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

§ 53 (Počet obyvatel): Změna začátku aktuálního období Malého lexikonu obcí České republiky vydávaného ČSÚ – účinnost od 1. ledna následujícího kalendářního roku po jeho vydání. Tentokrát byl MLO vydán jako obvykle 15. prosince 2015, účinnost tedy již od 1. ledna 2016.

§ 54 – beze změn.

Tab. 2 Přehled vztahů pro ocenění pozemků od 1. ledna 2016.

Tabulka je informativní. Při rozhodování o použití příslušného ustanovení je třeba dbát všech ustanovení textu i příloh zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky.

Kurzívou: nová ustanovení

Pozemek	§/odst.	Vzorec pro ZCU	Pozn.	
Stavební podle platné CMSP	§ 2	Cena podle CMSP, žádné další úpravy		
Stavební – ZC jako výchozí takřka pro všechny ostatní kromě zemědělských a lesních	§ 3	ZC podle obce, příl. 2 tab. 1, u nevyjmenovaných × O1 až O6, <i>potom zaokrouhlit na celé koruny</i>		
Stavební v obci, zastavěný	§ 4/1	$ZCU = ZC \times I$	$I = I_T \times I_O \times I_P$ I_T ... příl. 3 tab. 1 I_O ... příl. 3 tab. 2 I_P ... příl. 3 tab. 3 n. 4	ZC z § 3
Nezastavěný určený k zastavění <i>Násobení ×0,50 jen v případě, že ke hranici pozemku nejsou přivedeny žádné inženýrské sítě</i>	§ 4/2	$ZCU = ZC \times I \times 0,80$ Minimum: 30 Kč/m ²		
Komunikace vč. součástí a veřejné prostranství	§ 4/3	$ZCU = ZC \times I$ Minimum: 30 Kč/m ²	$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right)$ P_i ... příl. 3 tab. 5	§ 4 / 3, 4: Omezení pro veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem a dráhy (a další – viz vyhlášku)
ZCU nezastavěného pozemku, určeného k zastavění skládkou regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, nebo veřejnoprávní smlouvou nebo zastavěného pozemku již takto užívaného	§ 4/5	$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,80$ Minimum: 30 Kč/m ²	I_T, I_P <i>podle § 4 odst. 1</i> <i>Není již v ustanovení informace, že pro I_P platí, že P_i ... tab. 4 příl. 3, sloupec h, ale zůstává inž. stavbou</i> <i>Podle věty za tab. 1 přílohy č. 3 zde platí, že $I_T = 1$.</i>	Pokud je pozemek užíván jako skládka, která je stavbou, pak se ocení podle § 4 odst. 5 (na tuto skládku je nutné nějaké povolení k umístění stavby od stavebního úřadu). Pokud je pozemek užíván jako skládka, která není stavbou, pak se ocení podle § 9 odst. 2 (na tuto skládku postačí rozhodnutí o změně využití území).
Vodní stavby – skutečně zastavěno nebo určeno k zastavění 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	§ 4/6	$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times k$ Minimum: – zastavěný 20 Kč/m ² – nezastavěný 10 Kč/m ²	I_T, I_P <i>podle § 4 odst. 1</i> <i>Není již v ustanovení informace, že pro I_P platí, že P_i ... tab. 4 příl. 3, sloupec h, ale zůstává inž. stavbou</i> <i>Podle věty za tab. 1 přílohy č. 3 zde platí, že $I_T = 1$.</i>	$k =$ 0,85....pro pozemek již zastavěný vodním dílem*) 0,60.... pro pozemek nezastavěný, ale určený k zastavění**)

*) nebo pozemek vedený v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří u rybníku a malé vodní nádrže.

**) regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, nebo veřejnoprávní smlouvou k zastavění vodním dílem, popřípadě jeho část, která bude skutečně zastavěna stavbou vodního díla; pozemek, popřípadě jeho část, který vodním dílem skutečně zastavěn nebude, se ocení podle § 8 jako vodní plocha.

Pozemek	§/odst.	Vzorec pro ZCU	Pozn.	
Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků	§ 5	(1) Pozemky oceňované podle § 4 odst. 3 a 5, § 8 a § 9 odst. 5 a 6 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 odst. 1 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 jejich 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 1000 m², 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 Rredukční koeficient, vp_ivýměra i-tého pozemku ve funkčním celku se stavbou v m², 200 a 0,8...konstanty.		
Zemědělský pozemek	§ 6	ZC z přílohy č. 4 podle BPEJ pro pozemek resp. pro jeho části s odlišnými BPEJ, úprava na ZCU podle přílohy č. 5 Není-li pozemek bonitován a je to potvrzeno, pak podle aktuální vyhlášky o stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků a upraví se podle přílohy č. 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. 4 odst. 6 a vynásobí se koeficientem 0,65. Minimum 1,00 Kč/m².		
Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem	§ 7	ZC z přílohy č. 6 podle SLT, úprava podle přílohy č. 7. Každý SLT odděleně. Minimum 1,00 Kč/m².		
Vodní plochy – ZCU nezastavěného pozemku vodní plochy funkčně souvisejícího se stavbou vodního díla, kromě rybníku a malé vodní nádrže	§ 8/2	Jako § 4/6 × 0,15	Minimum: 10 Kč/m ²	
Vodní plochy – ZCU rybníku nebo malé vodní nádrže, včetně jejich částí pod hrází a jejich dalších stavebních součástí, zastavěno nebo určeno k zastavění	§ 8/3	$ZCU = ZC \times k$	Minimum: 10 Kč/m ²	$k =$ a) 0,08 u pozemku v zastav. území, b) 0,07 u pozemku v nezast. území.
Vodní plochy – ZCU 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	§ 8/4	$ZCU = ZC \times 0,06$	Minimum: 10 Kč/m ²	
Vodní plochy – ZCU pozemku zamokřené plochy močálu, mokřadu a bažiny	§ 8/6	$ZCU = ZC_{zp} \times 0,25$ Minimum po všech úpravách a snížení: 1 Kč/m ²	ZC_{zp} ... zde průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přírážkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %.	

Pozemek	§/odst.	Vzorec pro ZCU	Pozn.
ZCU nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, nebo pozemku takto již užívaného	§ 9/2	$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times 0,7$ Minimální cena 20 Kč/m ²	<i>I_T, I_P podle § 4 odst. 1</i> Není již v ustanovení informace, že pro <i>I_P</i> platí, že <i>P_i</i> ... tab. 4 příl. 3, sloupec <i>h</i> , ale zůstává inž. stavbou Podle věty za tab. 1 přílohy č. 3 zde platí, že <i>I_T = 1</i>. Pokud je pozemek užívan jako skládka, která je stavbou, pak se ocení podle § 4 odst. 5 (na tuto skládku je nutné nějaké povolení k umístění stavby od stavebního úřadu). Pokud je pozemek užívan jako skládka, která není stavbou, pak se ocení podle § 9 odst. 2 (na tuto skládku postačí rozhodnutí o změně využití území).
ZCU nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro terénní úpravy pro těžební a jím obdobné činnosti nebo s nimi souvisejícími pracemi na zemském povrchu zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek, nebo pozemku již takto užívaného	§ 9/3	$ZCU = ZC \times I_T \times I_P \times k$ $ZC \geq 3^{+)}$ Koeficient <i>k</i> viz pozn. pod čarou ⁺⁺⁾ Minimum: 20 Kč/m ²	<i>I_T, I_P podle § 4 odst. 1⁺⁺⁺⁾</i> Není již v ustanovení informace, že pro <i>I_P</i> platí, že <i>P_i</i> ... tab. 4 příl. 3, sloupec <i>f</i> , ale stavba je zařazena pro výrobu Podle věty za tab. 1 přílohy č. 3 zde platí, že <i>I_T = 1</i>. $k =$ v obcích s počtem nad 250 000 obyvatel ... 0,40, v obcích s počtem od 5 000 do 250 000 obyvatel ... 0,50 v ostatních obcích ... 0,60.
ZCU pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební, ... Minimum: 20 Kč/m ²	§ 9/4 a)	ZCU určená podle § 4 odst. 1 $\times 0,30$	a) který je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem,
	§ 9/4 b)	ZCU určená podle § 4 odst. 1	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
	§ 9/4 c)	ZCU určená podle § 4 odst. 1 $\times 0,70$	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,
ZCU pozemku hospodářsky nevyužitelného	§ 9/5	$ZCU = ZC_{zp} \times 0,25$, možno snížit až o 50 % potom min. 1 Kč/m ²	ZC_{zp} ... zde průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přírážkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5
ZCU pozemku neuvedeného v odstavcích 2, 3, 4 a 5, který není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, a lze jej hospodářsky využít	§ 9/6	$ZCU = ZC \times 0,04$	Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 10 Kč za m ² .

^{+) zasahuje-li vymezený prostor pro povrchovou těžbu na území více obcí, použije se pro výpočet nejnížší 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.}

^{++) 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.}

⁺⁺⁺⁾ index polohy obce se určí podle § 4 odst. 1; 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.