

Test z oceňování nemovitých věcí 2014b

Test of Real Estate Valuation 2014b

Pro potřeby odborného sebevzdělávání znalců a odhadců publikujeme zde testové otázky z problematiky oceňování nemovitostí. Otázky jsou zaměřeny především na novinky vyplývající z rekodifikace soukromého práva, novelizace zákona o oceňování majetku a velké novelizace oceňovací vyhlášky, její novely č. 199/2014 Sb., účinné od 1. 10. 2014. V příštím čísle Soudního inženýrství zveřejníme správné odpovědi i se zdůvodněním. Věříme, že tato forma vzdělávání znalců najde kladnou odezvu mezi našimi čtenáři.

Použité zkratky

NOZ	Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.
ZOC	Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., v aktuálním znění od 1. 1. 2014.
ZOM	Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění od 1. 1. 2014.
ZMČR	Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v aktuálním znění k 1. 1. 2014.
OV	Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.
JFC	Jednotný funkční celek dle § 9 ZOM.
CMSP	Cenová mapa stavebních pozemků.

1. Podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (NOZ) je stavba součástí pozemku:

- a) vždy,
- b) jen když mají stavba a pozemek stejného vlastníka,
- c) jen když mají stavba a pozemek stejného vlastníka, s výjimkami.

2. Podle NOZ nemovité věci jsou:

- a) pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem,
- b) pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon,
- c) stavební pozemky a stavby.

3. Podle NOZ součástí věci je:

- a) vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí,
- b) vše, co je jako součást věci určeno vlastníkem,
- c) vše, co je jako součást věci určeno vlastníkem; není jí však rostlinstvo vzešlé na pozemku.

4. Podle NOZ součástí pozemku je:

- a) prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných,
- b) prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení včetně staveb dočasných,
- c) prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení včetně staveb dočasných, u nichž to stanoví stavební úřad.

5. Podle NOZ rostlinstvo vzešlé na pozemku:

- a) je součástí pozemku,
- b) je příslušenstvím pozemku,
- c) je vždy samostatnou věcí.

6. Podle NOZ stroj nebo jiné upevněné zařízení:

- a) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu,
- b) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není,
- c) je vždy součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu.

7. Podle NOZ inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení:

- a) jsou součástí pozemku,
- b) nejsou součástí pozemku,
- c) jsou součástí pozemku v případě, že tak stanoví katastrální úřad.

8. Podle NOZ se má za to, že stavby a technická zařízení, která provozně souvisejí s inženýrskými sítěmi, zejména s vodovody, kanalizacemi nebo energetickým či jiným vedením:

- a) jsou součástí inženýrských sítí,

- b) nejsou součástí inženýrských sítí, jsou součástí pozemku,
- c) nejsou součástí inženýrských sítí, jsou samostatnými věcmi nemovitými.

9. Podle NOZ příslušenstvím věci je:

- a) vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se hlavní věc znehodnotila,
- b) vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení,
- c) každá jeho součást.

10. Podle NOZ bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň:

- a) se dvěma byty,
- b) s třemi byty,
- c) se čtyřmi byty.

11. Podle NOZ jednotka:

- a) je příslušenstvím domu s byty a nebytovými prostory,
- b) je věc movitá,
- c) je věc nemovitá.

12. Co je stanoveno v NOZ v oddílu „Bytové spoluvlastnictví“ o bytu:

- a) platí jen pro byty,
- b) platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů,
- c) platí také pro soubor bytů, neplatí pro nebytový prostor.

13. Podle NOZ neurčí-li se podíly na společných částech domu s byty a nebytovými prostory se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytu nebo nebytového prostoru jako stejné, platí, že:

- a) podíly jsou stejné,
- b) podíly jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové podlahové ploše všech bytů a nebytových prostor v domě,
- c) podíly jsou určeny podle počtu místností v jednotlivých bytech a nebytových prostorech.

14. Podle NOZ se velikost podílů na společných částech domu s byty a nebytovými prostory stanoví:

- a) v prohlášení vlastníka,
- b) v projektu,
- c) v kolaudačním rozhodnutí.

15. Podle NOZ přídatným spoluvlastnictvím se rozumí:

- a) věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné,
- b) jednotka vybudovaná dodatečně v domě s byty a nebytovými prostory,
- c) prostor, který vznikne v domě s byty a nebytovými prostory rozšířením některé jednotky.

16. Podle NOZ slouží-li věc v přídatném spoluvlastnictví k společnému využití pozemků, stanoví se podíly spoluvlastníků na společné věci:

- a) poměrem výměry pozemků; to spoluvlastníkům nebrání, aby si velikost podílů ujednali jinak,
- b) zásadně poměrem výměry pozemků,
- c) vždy dohodou spoluvlastníků.

17. Podle NOZ právo stavby:

- a) je věc movitá,
- b) je věc nemovitá,
- c) není věc movitá ani nemovitá.

18. Podle NOZ stavba vyhovující právu stavby:

- a) je součástí práva stavby, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech,
- b) je samostatnou nemovitou věcí,
- c) je součástí práva stavby, nepodléhá samostatně ustanovením o nemovitých věcech.

19. Podle NOZ bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujičích se dávkách jako stavební plat:

- a) zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno,
- b) zatěžuje právo stavby jako služebnost,
- c) právo stavby tím není zatíženo.

20. Podle NOZ k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisejí na nejisté budoucí události:

- a) se přihlíží, poněvadž bylo ujednáno smlouvou,
- b) se nepřihlíží; to neplatí, ujednala-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz,
- c) se nepřihlíží v žádném případě.

21. Podle NOZ právo stavby lze zřídit:

- a) na jakoukoliv dobu resp. jako trvalé,
- b) jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 40 let,
- c) jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let.

22. Podle NOZ poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno:

- a) musí být patrný z veřejného seznamu,
- b) nemusí být patrný z veřejného seznamu, zjistí se ze smlouvy o zřízení práva stavby,
- c) se zjistí na stavebním úřadu.

23. Podle NOZ při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno:

- a) není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi za stavbu náhradu,
- b) dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi za stavbu náhradu; k ev. jiným ujednáním se nepřihlíží,
- c) v každém případě rozhodne soud o výši náhrady.

24. Podle NOZ při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno:

- a) náhrada se stanoví ve výši hodnoty stavby v době zániku práva stavby,
- b) náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak,
- c) náhrada činí polovinu hodnoty nové stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.

25. Podle NOZ stavba spojená se zemí pevným základem, která nebyla podle předchozích právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a byla ke dni nabytí účinnosti NOZ ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti NOZ:

- a) nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí,
- b) stává součástí pozemku, vyrovnání se provede podle obvyklé ceny stavby,
- c) stává součástí pozemku, vyrovnání se provede podle ceny stavby určené podle zákona o oceňování majetku.

26. Podle NOZ stavba spojená se zemí pevným základem, která nebyla podle předchozích právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a byla ke dni nabytí účinnosti NOZ ve spoluvlastnictví, je-li některý ze spoluvlastníků i vlastníkem pozemku nebo jsou-li jen někteří spoluvlastníci stavby spoluvlastníky pozemku, se dnem nabytí účinnosti NOZ:

- a) nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí,
- b) stává součástí pozemku, vyrovnání se provede podle obvyklé ceny stavby,
- c) stává součástí pozemku, vyrovnání se provede podle ceny stavby určené podle zákona o oceňování majetku.

27. Podle NOZ zatěžuje-li věcné právo stavbu nebo pozemek:

- a) stane se stavba součástí pozemku, věcné právo se ale nadále vztahuje jen na původní stavbu nebo pozemek,
- b) nestane se stavba součástí pozemku, dokud toto věcné právo trvá a pokud to jeho povaha vylučuje,
- c) stane se stavba součástí pozemku, věcné právo se nadále vztahuje na pozemek se stavbou jako jeho součástí.

28. Podle NOZ se pod věcná břemena zařazují:

- a) jen služebnosti,
- b) jen reálná břemena,
- c) služebnosti i reálná břemena.

29. Podle NOZ je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že:

- a) vlastník věci je povinen vůči oprávněné osobě něčeho se zdržet,
- b) vlastník věci je povinen vůči oprávněné osobě něco strpět,
- c) dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.

30. Podle NOZ věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že:

- a) je povinen oprávněné osobě něco dávat,

- b) je povinen oprávněné osobě něco konat,
- c) musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

31. Podle NOZ vlastník svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku:

- a) může zatížit,
- b) nemůže zatížit,
- c) může zatížit jen ve vymezených případech.

32. Podle NOZ nese náklad na zachování a opravy věci, která je určena pro služebnost:

- a) zásadně oprávněná osoba,
- b) zásadně ten, kdo je služebností obtížen,
- c) oprávněná osoba; užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.

33. Podle NOZ právo svádět dešťovou vodu ze své střechy na cizí nemovitou věc buď volně nebo ve žlabu je:

- a) služebnost okapu,
- b) právo na vodu,
- c) reálné břemeno okapu.

34. Podle NOZ služebnost stezky zakládá právo chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou:

- a) a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali; neobsahuje právo vjíždět na služební pozemek na zvířatech ani vláčet po služebném pozemku břemena,
- b) a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali; obsahuje i právo vjíždět na služební pozemek na zvířatech a vláčet po služebném pozemku břemena,
- c) jen chodit po ní nebo se dopravovat motorickou silou.

35. Podle NOZ služebnost průhonu zakládá právo hnát zvířata přes služební pozemek:

- a) se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit motorovými vozidly,
- b) se služebností průhonu je spojeno i právo jezdit jinými než motorovými vozidly,
- c) se služebností průhonu není spojeno právo jezdit vozidly.

36. Podle NOZ služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služební pozemek:

- a) jakýmkoli vozidly; ve služebnosti cesty není obsaženo právo průhonu,
- b) jakýmkoli vozidly; ve služebnosti cesty je obsaženo i právo průhonu,
- c) jen motorovými vozidly.

37. Podle NOZ osoba, které přísluší služebnost cesty:

- a) hradí udržování cesty včetně lávek a mostů; vlastník služebného pozemku nepřispívá,
- b) přispívá k udržování cesty včetně lávek a mostů jednou polovinou, vlastník služebného pozemku přispívá druhou polovinou,

- c) přispívá poměrně k udržování cesty včetně lávek a mostů; vlastník služebního pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá.

38. Podle NOZ služebností užívacího práva se uživateli poskytuje právo užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a potřebu jeho domácnosti:

- a) vlastníku věci náleží všechny užitky, které může brát bez zkrácení práva uživatele; vlastník však nese všechny její závady a musí věc udržovat v dobrém stavu,
b) vlastníku věci náleží všechny užitky, které může brát bez zkrácení práva uživatele; uživatel nese všechny závady věci a musí věc udržovat na své náklady v dobrém stavu.
c) užitky z věci náleží uživateli.

39. Podle NOZ služebností požívacího práva se poživateli poskytuje právo užívat cizí věc:

- a) a brát z ní plody a užitky; poživatel nemá právo na mimořádný výnos z věci,
b) a brát z ní plody a užitky; poživatel má právo i na mimořádný výnos z věci,
c) a brát z ní plody a užitky; na mimořádný výnos z věci má poživatel právo jen do dvojnásobku běžného užitku.

40. Podle NOZ je-li zřízena služebnost bytu, má se za to, že byla zřízena jako:

- a) služebnost užívání,
b) služebnost požívání,
c) reálné břemeno užívání.

41. Podle NOZ zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku:

- a) stane se část pozemku zastavěného přestavkou vlastnictvím zřizovatele stavby; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře,
b) stane se část pozemku zastavěného přestavkou vlastnictvím zřizovatele stavby; to platí i v případě, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře,
c) je třeba v každém případě část tvořící přestavku na žádost vlastníka pozemku odstranit.

42. Podle zákona o cenách č. 526/1990 Sb., v aktuálním znění od 1. 1. 2014 (dále jen „ZOC“) cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji:

- a) tímto zvláštním předpisem se rozumí zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích,
b) tímto zvláštním předpisem se rozumí vyhláška č. 450/2009 Sb., k provedení zákona o cenách,
c) tímto zvláštním předpisem se rozumí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

43. Postup podle ZOC pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem včetně užívacích práv k nemovitostem:

- a) platí,

- b) neplatí,
c) platí jen ve vyjmenovaných případech.

44. Obvyklou cenou pro účely ZOC se rozumí:

- a) cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi jakýmkoliv prodávajícími a kupujícími,
b) cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ... nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže,
c) cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi jakýmkoliv prodávajícími a kupujícími, s výjimkou osob spřízněných.

45. Podle ZOC nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení:

- a) kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku,
b) výnosovým způsobem,
c) odborným odhadem.

46. Podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky ... (dále jen „ZMČR“), při úplatném nabývání majetku státem lze cenu sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu. Tímto předpisem se rozumí:

- a) zákon č. 526/1990 Sb., o cenách,
b) vyhláška č. 450/2009 Sb., k provedení zákona o cenách,
c) zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku; ve veřejném zájmu může Ministerstvo financí dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší.

47. Podle ZMČR při úplatném převodu věci z majetku státu se cena sjednává:

- a) nejmeně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak (například § 1 odst. 6, § 3 a násl. zákona č. 526/1990 Sb., o cenách),
b) nejmeně ve výši ceny zjištěné, určené podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku; ve veřejném zájmu může Ministerstvo financí dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší,
c) nejmeně ve výši ceny mimořádné, určené podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku; ve veřejném zájmu může Ministerstvo financí dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší.

48. Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném od 1. 1. 2014 (dále jen „ZOM“) obvyklá cena:

- a) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním,
b) vyjadřuje hodnotu věci a určí se výnosovým způsobem,
c) vyjadřuje hodnotu věci a určí se nákladovým způsobem.

49. Podle ZOM mimořádnou cenou se rozumí:

- a) cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti při sjednávání smlouvy,
- b) cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby,
- c) cena nemovitosti, do jejíž výše se promítly mimořádné vlastnosti lokality.

50. Podle ZOM zjištěnou cenou se rozumí:

- a) cena určená podle ZOM jinak než mimořádná cena,
- b) cena určená podle ZOM jinak než obvyklá cena,
- c) cena určená podle ZOM jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena.

51. Podle ZOM se pro účely oceňování stavby pozemní člení na:

- a) budovy, jednotky a venkovní úpravy,
- b) budovy a venkovní úpravy,
- c) budovy, jednotky, inženýrské stavby a venkovní úpravy.

52. Podle ZOM stavba se oceňuje podle účelu jejího užití:

- a) bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku, s výjimkou práva stavby,
- b) bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby,
- c) jen pokud se jedná o samostatnou nemovitou věc.

53. Podle ZOM není-li stavba samostatnou věcí:

- a) její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí,
- b) její cena se při oceňování podle ZOM nepřičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí,
- c) její cena se přičte k celkové ceně nemovitých věcí v oceňovaném areálu.

54. Podle ZOM a oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., (dále jen „OV“) oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se:

- a) z technického opotřebení stavby,
- b) z morálního opotřebení stavby,
- c) z technického nebo morálního opotřebení stavby.

55. Podle ZOM a OV morální opotřebení stavby se zohlední snížením ceny zjištěné nákladovým způsobem až o:

- a) 10 %,
- b) 20 %,
- c) 50 %.

56. Podle ZOM a OV morálním opotřebením se rozumí, že se jedná o stavbu:

- a) jejíž dispoziční a konstrukční řešení již nevyhovuje současným standardním požadavkům příslušného způsobu využití stavby,
- b) jejíž dispoziční a konstrukční řešení již nevyhovuje stavebním normám,
- c) jejíž dispoziční a konstrukční řešení již nevyhovuje současným standardním požadavkům příslušného způsobu využití stavby nebo již nevyhovuje stavebním normám.

57. Podle ZOM a OV oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem:

- a) vychází se ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci,
- b) vychází se ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení vždy,
- c) cena stroje nebo jiného technologického zařízení se uvažuje samostatně.

58. Podle ZOM jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci:

- a) a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání,
- b) pokud nejsou umístěny mimo dům,
- c) pokud jsou umístěny mimo dům do vzdálenosti 10 metrů.

59. Podle ZOM cena jednotky se zjistí způsobem:

- a) porovnávacím,
- b) nákladovým nebo výnosovým,
- c) nákladovým nebo porovnávacím.

60. Podle ZOM cena příslušenství nemovité věci, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění jednotky, bytu nebo nebytového prostoru:

- a) uvádí samostatně,
- b) započte do jeho ceny,
- c) započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu.

61. Podle ZOM jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití; toto platí pro pozemky:

- a) v druhu zahrady nebo ostatní plochy,
- b) v druhu zahrady, sady nebo ostatní plochy,
- c) všechny stavební a zemědělské.

62. Podle ZOM v jednotném funkčním celku mohou být jen pozemky:

- a) které mají stejného vlastníka,
- b) které mají stejného vlastníka, případně pozemky ve vlastnictví osob příbuzných v řadě přímé,
- c) se společným účelem jejich využití, přitom nezáleží na vlastnictví.

63. Podle ZOM pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku nebo jeho části zatíženého tímto právem. Roční užitek se násobí:

- a) počtem let dalšího užívání práva,
- b) počtem let dalšího užívání práva, nejvýše však pěti,

c) počtem let dalšího užívání práva, nejvýše však deseti.

64. Podle ZOM a OV pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, se zjistí roční užitek z pozemku nebo jeho části zatíženého tímto právem. Roční užitek se určí ve výši obvyklého nájemného z pozemku, popřípadě části pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Nelze-li obvyklé nájemné z pozemku objektivně zjistit, stanoví se roční užitek z ceny pozemku, určené podle § 4 OV:

- a) ve výši 5%,
- b) ve výši 3%,
- c) podle účelu užití stavby ve výši dle přílohy č. 22 OV „Míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem“.

65. Podle ZOM a OV pro ocenění práva stavby se nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, roční užitek práva stavby se určí ve výši:

- a) 5 % z ceny pozemku zatíženého právem stavby,
- b) 5 % z ceny stavby vyhovující právu stavby,
- c) 5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby.

66. Podle ZOM a OV výše náhrady při zániku práva stavby se určí podle ujednání ve smlouvě; není-li ve smlouvě nic jiného ujednáno, činí výše náhrady polovinu ceny stavby:

- a) ke dni vzniku práva stavby,
- b) ke dni odhadu,
- c) ke dni zániku práva stavby.

67. Podle ZOM při oceňování věcných břemen se roční užitek ze služebnosti násobí počtem let užívání práva, nejvýše však:

- a) pěti; patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, násobí se předpokládanou dobou dalšího trvání jejího života dle údajů ČSÚ, nejvýše však deseti,
- b) pěti; patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, násobí se deseti,
- c) pěti.

68. Podle ZOM se reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti ocení:

- a) ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu,
- b) ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu; jsou-li ve smlouvě uvedeny pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění,
- c) na základě ročního užitku obdobně jako služebnost.

69. Podle OV pokud stavební pozemek má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce (dále jen „CMSP“) ve skupinách parcel neoceněných, ocení se:

- a) celý pozemek cenou ze skupiny parcel oceněných,
- b) celý pozemek cenou podle ustanovení § 3 až 5 OV,

c) část pozemku, jež je ve skupině parcel oceněných, cenou z této skupiny, zbytek výměry cenou podle ustanovení § 3 až 5 OV.

70. Podle OV pokud stavební pozemek má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel s rozdílnými cenami, ocení se:

- a) celý pozemek průměrnou cenou podle výměry částí v jednotlivých skupinách parcel,
- b) celý pozemek cenou podle ustanovení § 3 až 5 OV,
- c) celý pozemek nejvyšší cenou z cen uvedených v jednotlivých skupinách parcel.

71. Podle OV základní cena ZC stavebního pozemku na území obce se určí pro obec nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k OV podle:

- a) vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZC_v) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce, resp. podle vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,
- b) jako a), vynásobená koeficientem 0,5,
- c) podle vzorce $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$, kde ZC_v je cena dle možnosti a) výše.

72. Podle OV pozemky vedené v katastru nemovitostí jako zahrada a ostatní plocha, jež jsou v jednotném funkčním celku se stavbou a pozemkem vedeným jako zastavěná plocha a nádvoří, se ocení:

- a) cenou stejnou jako zastavěná plocha a nádvoří,
- b) cenou jako zastavěná plocha a nádvoří, násobenou koeficientem 0,30,
- c) cenou jako zastavěná plocha a nádvoří, násobenou koeficientem 0,40.

73. Podle OV základní cena upravená nezastavěného pozemku, nebo jeho části, určeného k zastavění ..., kromě pozemků komunikací, veřejných prostranství a vodních staveb, je cena stavebního pozemku určená podle § 4 odstavce 1, vynásobená koeficientem:

- a) 0,30,
- b) 0,40,
- c) 0,80.

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

- a) $ZCU = ZC \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$,
- b) $ZCU = ZC \times I$, kde $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right)$,

c) $ZCU = ZC \times 0,8$.

75. Podle OV omezení $ZC \times 0,15 < ZCU < ZC \times 0,75$ platí pro:

- a) veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem a dráhy,
- b) komunikaci veřejnosti nepřístupnou nebo přístupnou omezeně,
- c) komunikaci společně užívanou s nemovitou věcí komerčně využívanou, včetně parkovacích a obslužných ploch.

76. Podle OV základní cenou upravenou stavebního pozemku veřejného prostranství, který není součástí komunikace, jako veřejná zeleň nebo park, je:

- a) cena určená podle ustanovení pro komunikaci, vynásobená koeficientem 0,45,
- b) cena určená podle vzorce $ZCU = ZC \times I$, kde $I = P_3 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right)$,
- c) cena určená podle ustanovení pro komunikaci, vynásobená koeficientem 0,8.

77. Podle OV základní cena upravená stavebního pozemku, kromě pozemku vodního díla, činí v případě zastavěného pozemku nejméně:

- a) 10 Kč/m²,
- b) 20 Kč/m²,
- c) 30 Kč/m².

78. Podle OV základní cena upravená stavebního pozemku, kromě pozemku vodního díla, činí v případě nezastavěného pozemku nejméně:

- a) 10 Kč/m²,
- b) 20 Kč/m²,
- c) 30 Kč/m².

79. Podle OV index cenového porovnání, index trhu, index polohy a index omezujících vlivů pozemku se pro další výpočet zaokrouhlují na:

- a) 2 desetinná místa,
- b) 3 desetinná místa,
- c) 5 desetinných míst.

80. Podle OV index konstrukce a vybavení se pro další výpočet zaokrouhluje na:

- a) 2 desetinná místa,
- b) 3 desetinná místa,
- c) 5 desetinných míst.

81. Podle OV je-li součet výměr všech pozemků v jednotném funkčním celku se stavbou, popřípadě s jejich příslušenstvím, větší než 1000 m², vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem R . Toto platí u:

- a) staveb rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci,
- b) staveb rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci, bytových domů a domů rozdělených na jednotky,

c) u všech staveb.

82. Podle OV pokud zemědělský pozemek nebyl bonitován a je to potvrzeno Státním pozemkovým úřadem České republiky:

- a) stanoví se základní cena zemědělského pozemku podle BPEJ sousedících pozemků,
- b) stanoví se základní cena zemědělského pozemku podle jiného právního předpisu průměrnou základní cenou v Kč za m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území,
- c) stanoví se základní cena zemědělského pozemku podle obvyklé ceny pozemků v daném katastrálním území.

83. Podle OV pokud zemědělský pozemek nebyl bonitován a je to potvrzeno Státním pozemkovým úřadem České republiky:

- a) základní cena se neupravuje,
- b) základní cena se upravuje podle přílohy č. 5 OV „Úprava základních cen zemědělských pozemků“, položky 1,
- c) základní cena se upravuje podle přílohy č. 5 OV „Úprava základních cen zemědělských pozemků“, položek 1 až 3.

84. Podle OV základní cena upravená pozemku rybníku nebo malé vodní nádrže pro jejich částí pod hrází a jejich dalších stavebních součástí se určí:

- a) podle § 3 OV a vynásobí se koeficientem 0,06 u pozemku v zastavěném území, nebo 0,05 u pozemku v nezastavěném území,
- b) podle § 3 OV a vynásobí se koeficientem 0,07,
- c) podle § 3 OV a vynásobí se koeficientem 0,2.

85. Podle OV základní cena upravená nezastavěného pozemku vodní plochy funkčně souvisejícího se stavbou vodního díla, kromě rybníku a malé vodní nádrže, se určí:

- a) podle § 4 odst. 6 OV a vynásobí se koeficientem 0,06 u pozemku v zastavěném území, nebo 0,05 u pozemku v nezastavěném území,
- b) podle § 4 odst. 6 OV a vynásobí se koeficientem 0,07,
- c) podle § 4 odst. 6 OV a vynásobí se koeficientem 0,02.

86. Podle OV základní cena upravená pozemku nebo jeho částí umělé vodní nádrže a koryta vodního toku, které nejsou stavbou, jakož i základní cena upravená přírodní vodní nádrže a přírodního vodního toku se určí:

- a) podle § 3 OV a vynásobí se koeficientem 0,06 u pozemku v zastavěném území, nebo 0,05 u pozemku v nezastavěném území,
- b) podle § 3 OV a vynásobí se koeficientem 0,07,
- c) podle § 3 OV a vynásobí se koeficientem 0,02.

87. Podle OV základní cena upravená pozemku rybníku nebo malé vodní nádrže pro jejich částí pod hrází, jezem a jejich dalšími stavebními součástmi činí nejméně:

- a) 1 Kč/m²,
- b) 5 Kč/m²,
- c) 10 Kč/m².

88. Podle OV základní cena upravená nezastavěného pozemku vodní plochy funkčně souvisejícího se stavbou vodního díla, činí nejméně:

- a) 1 Kč/m²,
- b) 5 Kč/m²,
- c) 10 Kč/m².

89. Podle OV základní cena upravená pozemku nebo jeho části umělé vodní nádrže a koryta vodního toku, které nejsou stavbou, jakož i základní cena upravená přírodní vodní nádrže a přírodního vodního toku, činí nejméně:

- a) 1 Kč/m²,
- b) 5 Kč/m²,
- c) 10 Kč/m².

90. Podle OV základní cena upravená pozemku zamokřené plochy močálu, mokřadu a bažiny se určí jako součin koeficientu 0,25 a průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území:

- a) základní cena se neupravuje,
- b) základní cena se upravuje podle přílohy č. 5 OV „Úprava základních cen zemědělských pozemků“, položky 1,
- c) základní cena se upravuje podle přílohy č. 5 OV „Úprava základních cen zemědělských pozemků“, položek 1 až 3.

91. Podle OV základní cena upravená 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, se určí podle vzorce:

- a) $ZCU = ZC \times I_p \times 0,7$, kde ZC je základní cena pozemku, určená podle § 3 a $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right)$,
- b) $ZCU = ZC \times 0,8$, kde ZC je základní cena pozemku, určená podle § 3,
- c) $ZCU = ZC \times 0,2$, kde ZC je základní cena pozemku, určená podle § 3.

92. Podle OV základní cena upravená nezastavěného pozemku, určeného k zastavění skládkou regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou nebo zastavěného pozemku již takto užívaného, je cena určená podle vzorce:

- a) $ZCU = ZC \times 0,7$, kde ZC je základní cena pozemku, určená podle § 3,
- b) $ZCU = ZC \times I_p \times 0,8$, kde ZC je základní cena pozemku, určená podle § 3 a $I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right)$,
- c) $ZCU = ZC \times 0,2$, kde ZC je základní cena pozemku, určená podle § 3.

93. Podle OV základní cena upravená nezastavěného pozemku, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou pozemku hrází, jezem a dalšími stavebními součástmi vodních děl oceňovaných podle § 17 nebo zastavěného pozemku již takto užívaného, kromě rybníků a malých vodních nádrží, popřípadě části pozemků, se určí podle vzorce:

- a) $ZCU = ZC \times I_p \times k$, kde ZC je základní cena pozemku, určená podle § 3,
- b) $ZCU = ZC \times 0,8$, kde ZC je základní cena pozemku, určená podle § 3,
- c) $ZCU = ZC \times 0,2$, kde ZC je základní cena pozemku, určená podle § 3.

94. Podle OV základní cena upravená pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební, ale 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, je cena určená podle § 4 odst. 1 vynásobená koeficientem:

- a) 0,30; takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m²,
- b) 0,40; takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m²,
- c) 0,70; takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m².

95. Podle OV základní cena upravená pozemku hospodářsky nevyužitelného se určí podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přírůžkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5 k této vyhlášce, a vynásobí se koeficientem:

- a) 0,25; tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč za m²,
- b) 0,30; tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč za m²,
- c) 0,40; tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč za m².

96. Podle OV cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce:

- a) $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times [1 - (o/100)]$, kde $-o-$ je opotřebení stavby v %,
- b) $CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (o/100)$, kde $-o-$ je opotřebení stavby v %,
- c) $CS_N = (ZCU \times P_{mj} \times o) / 100$, kde o je opotřebení stavby v %.

97. Podle OV zastavěná plocha haly je nejméně:

- a) 100 m²,
- b) 150 m²,
- c) 160 m².

98. Zjednodušené ocenění venkovních úprav dle § 18 odst.

2 OV je možno použít při nákladovém ocenění pouze v případě, že tyto jsou na pozemcích v JFC se stavbou:

- a) budovy vícebytové nebo rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, pokud tyto jsou oceňovány nákladovým nebo porovnávacím způsobem,
- b) budovy vícebytové nebo rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, pokud tyto jsou oceňovány nákladovým způsobem,
- c) jakéhokoliv druhu, pokud je oceňována nákladovým způsobem.

99. Podle OV při ocenění staveb porovnávacím způsobem při výpočtu koeficientu konstrukce a vybavení se hodnota kvalitativního pásma pro znak „Stavebně-technický stav“ násobí koeficientem s , který:

- a) se vypočte podle vzorce $s = 1 - 0,005 \times y$,
- b) se vypočte podle vzorce $s = 1 - 0,05 \times y$,
- c) se stanoví v hodnotách: pro stavby stáří do 20 let včetně: 1; stáří nad 20 do 30 let včetně: 0,9; stáří nad 30 do 50 let včetně: 0,8; stáří nad 50 do 80 let včetně: 0,7; starší než 80 let: 0,6.

100. Podle OV oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem lze použít:

- a) pro účely daně z nabytí nemovitých věcí,
- b) pro účely daně z nabytí nemovitých věcí, daně dědické a daně darovací,
- c) vždy.