

Ročník 2013

SBÍRKA PŘEDPISŮ ČESKÉ REPUBLIKY

PROFIL PŘEDPISU:

Titul předpisu:

Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Citace: **441/2013 Sb.**

Částka: 173/2013 Sb.

Na straně (od-do): 7422-7611

Rozeslána dne: 31. prosince 2013

Druh předpisu: Vyhláška

Autoři předpisu: Ministerstvo financí

Datum přijetí: 17. prosince 2013

Datum účinnosti od: 1. ledna 2014

Platnost předpisu: ANO

Pozn. k úč.:

Hesla rejstříku:

(budou doplněna až po uzavření ročníku podle věcného rejstříku redakce Sbírky zákonů)

Vydáno na základě:

[157/1997 Sb.](#)

Předpis mění:

Předpis ruší:

3/2008 Sb.; 456/2008 Sb.; 460/2009 Sb.; 364/2010 Sb.; 387/2011 Sb.; 450/2012 Sb.

Text předpisu:

441

VYHLÁŠKA

ze dne 17. prosince 2013

k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

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

ČÁST PRVNÍ

ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

§ 1

Předmět úpravy

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

ČÁST DRUHÁ

OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

§ 2

Cenová mapa stavebních pozemků

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

(2) Je-li do cenové mapy stavebních pozemků zařazen stavební pozemek, který nelze cenou z cenové mapy ocenit, protože

- a) je ve skupině parcel s nevyznačenou cenou,
- b) má některé své části v cenové mapě stavebních pozemků obce ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, nebo
- c) je v jednotném funkčním celku, ve kterém všechny pozemky nejsou oceněny v cenové mapě stavebních pozemků obce v měřítku 1 : 5 000 nebo v měřítku podrobnějším stejnou cenou,

ocení se podle ustanovení § 3 až 5 této vyhlášky.

(3) V případě nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se postupuje podle § 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku.

§ 3

Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného se určí pro

- a) vyjmenované obce, nebo její oblasti v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce uvedenou základní cenou ZC v Kč za m²,

b)

obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce podle vzorce

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

kde

ZC

základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_v

základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

1.

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

2.

vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O₁

koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₂

koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₃

koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₄

koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₅

koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O₆

koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.

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

$$ZCU = ZC \times I$$

kde

ZCU

základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC

základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3,

I

index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

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

kde

I_T

index trhu, který se určí podle vzorce

(vzorec)

kde

1

konstanta,

P_i

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

i

pořadové číslo znaku indexu trhu,

I_o

index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

(vzorec)

kde

1

konstanta,

P_i

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

i
pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů,

I_p
index polohy, který se určí podle vzorce

(vzorec)

kde

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

i
pořadové číslo znaku indexu polohy,

n
počet znaků indexu polohy.

(2) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, nebo jeho části, určeného k zastavění regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu a veřejnoprávní smlouvou, kromě pozemků uvedených v odstavci 3, je cena určená podle odstavce 1, vynásobená koeficientem 0,80.

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

$$ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4 ,$$

kde

ZCU
základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC
základní cena stavebního pozemku v Kč za m², určená podle § 3,

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

Pro veřejné komunikace se zpevněným povrchem platí, že
 $ZC \times 0,40 < ZCU < ZC \times 1,2$.

Pro komunikaci, která je veřejnosti nepřístupná nebo přístupná omezeně, nebo je-li společně užívaná s nemovitou věcí komerčně využívanou, včetně parkovacích a obslužných ploch, se

toto omezení neuplatní.

(4) Základní cena upravená stavebního pozemku veřejného prostranství, který není součástí komunikace, jako veřejná zeleň nebo park, je cena určená podle odstavce 3, vynásobená koeficientem 0,5.

(5) 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

$$ZCU = ZC \times 0,8,$$

kde

ZCU

základní cena upravená pozemku v Kč za m²,

ZC

základní cena pozemku v Kč za m², určená podle § 3,

0,8

koeficient.

(6) 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, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times k,$$

kde

ZCU základní cena upravená pozemku v Kč za m², ZC

základní cena pozemku obce v Kč za m², určená podle § 3,

k

koeficient pro úpravu základní ceny pozemku činí

0,85...

pro pozemek již zastavěný vodním dílem,

0,60...

pro pozemek nebo jeho část nezastavěný, ale vymezený k zastavění stavbou vodního díla podle regulačního plánu, rozhodnutí o umístění stavby nebo územním souhlasem, kromě rybníků a malé vodní nádrže, který bude skutečně zastavěný stavbou vodního díla. Pozemek nebo jeho část, který vodním dílem skutečně zastavěn nebude, se ocení podle § 8 jako vodní plocha.

(7) Cena zjištěná podle odstavců 1 až 5 činí nejméně 30 Kč za m², podle odstavce 6 činí nejméně pro zastavěné pozemky 20 Kč za m², pro nezastavěné pozemky 10 Kč za m².

§ 5

Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Pozemky oceňované podle § 4 odst. 3, 4 a 6, § 8 a § 9 odst. 4 a 5 netvoří jednotný funkční celek.

(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) Splňuje-li oceňovaný pozemek kritéria uvedená současně ve více odstavcích § 4, použijí se při určení základní ceny upravené odstavce § 4 v pořadí odstavce 1, 2, 3, 5, 6 a 4.

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

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

(6) Je-li součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím, větší než 1 000 m², vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce

(vzorec)

kde

R

redukční koeficient,

vp

výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou v m²,

200 a 0,8

konstanty.

§ 6

Zemědělský pozemek

(1) Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².

(2) Základní cena pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem, územním rozhodnutím, územním souhlasem nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, předpokládáno jeho nezemědělské využití, ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se určí

a)
podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován, nebo

b)
průměrnou základní cenou v Kč za m² zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou v jiném právním předpisu, je-li potvrzeno Státním pozemkovým úřadem České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován.

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

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

(5) Není-li zemědělský pozemek více než 6 let obhospodařován a jsou na něm trvalé porosty oceňované podle § 43 v nezastavěném území starší než 5 let, ocení se tento pozemek podle § 9 odst. 4 a vynásobí se koeficientem 0,65.

(6) Cena určená podle odstavců 4 až 5 činí nejméně 1 Kč za m².

§ 7

Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem

(1) Cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².

(2) Základní cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem (dále jen "lesní pozemek"), není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho jiné využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se určí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny v Kč za m² pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č. 6 k této vyhlášce.

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

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

(5) Cena určená podle odstavce 3 činí nejméně 1 Kč za m².

§ 8

Pozemek vodní plochy

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

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

(3) Základní cena upravená pozemku rybníku nebo malé vodní nádrže, včetně jejich částí pod hrází a jejich dalších stavebních součástí, jakož i pozemku, který je určen regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu nebo veřejnoprávní smlouvou ke stavbě rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem

a) 0,06 u pozemku v zastavěném území, nebo

b) 0,05 u pozemku v nezastavěném území.

(4) Základní cena upravená pozemku nebo jeho části umělé vodní nádrže a koryta vodního toku, které nejsou stavbou, jakož i základní cena upravená přírodní vodní nádrže a přírodního vodního toku, se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,07.

(5) Základní cena upravená pozemků vodních ploch podle odstavců 2 až 4 je nejméně 10 Kč za m².

(6) Základní cena upravená pozemku zamokřené plochy močálu, mokřadu a bažiny se určí jako součin koeficientu 0,25 a průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené podle položky č. 1 přílohy č. 5 k této vyhlášce. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč za m².

§ 9

Jiný pozemek

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

(2) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, těžební a jim obdobné činnosti, nebo pozemku takto již užívaného, se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times k,$$

kde

ZCU

základní cena upravená pozemku v Kč za m²,

ZC

základní cena pozemku v Kč za m², určená podle § 3,

k

koeficient pro úpravu základní ceny pozemku určeného rozhodnutím o změně využití území pro

a)

sklárky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště a rekreační plochy činí 0,70,

b)

těžební a jim obdobné činnosti nebo s nimi souvisejícími pracemi na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek, činí

v městech s počtem nad 250 000 obyvatel 0,40,

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

v ostatních městech a obcích 0,60.

Takto upravená základní cena činí nejméně 30 Kč za m².

(3) 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 vynásobená koeficientem 0,30. Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m².

(4) 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 0,25. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč za m².

(5) Základní cena upravená pozemku neuvedeného v odstavcích 2, 3 a 4, který není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, a lze jej hospodářsky využít, se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,04.

(6) Základní cenu upravenou podle odstavce 5 lze snížit až o 50 % na základě věcného zdůvodnění, avšak základní cena upravená činí nejméně 10 Kč za m².

ČÁST TŘETÍ

OCEŇOVÁNÍ STAVEB

HLAVA I

OCEŇOVÁNÍ STAVEB NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

§ 10

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

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

$$CS = CS_N \times pp ,$$

kde

CS

cena stavby v Kč,

CS_N

cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp

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

$$pp = I_T \times I_p ,$$

kde

I_T

index trhu podle § 4 odst. 1,

I_p

index polohy podle § 4 odst. 1.

§ 11

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

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

kde

CS_N

cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU

základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21,

P_{mj}

počet měrných jednotek stavby,

o
opotřebení stavby v %,
1 a 100 konstanty.

§ 12

Budova a hala

(1) Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22. Pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m², o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu; za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.

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

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

kde

ZCU

základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby,

ZC

základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8, pro haly uvedené v příloze č. 9 k této vyhlášce,

K₁

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

K₂

koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce

$$K_2 = 0,92 + 6,60/PZP ,$$

kde

0,92 a 6,60
konstanty,

PZP

průměrná zastavěná plocha v m²,

K₃

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

pro budovy

$$K_3 = 2,10/v + 0,30 ,$$

pro haly

$$K_3 = 2,80/v + 0,30 ,$$

ne však méně než 0,60,

kde

v

průměrná výška podlaží v m,
2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 konstanty,

K_4

koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54..... konstanty,

n

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

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

a)

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

b)

je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 8 nebo 9 k této vyhlášce, odečte se její cenový

podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a určí se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c)

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

K_5

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

K_i

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

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

§ 13

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

(1) Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost nebo není-li pro ně v tabulce č. 1 v příloze č. 24 k této vyhlášce stanovena základní průměrná cena nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, se určí podle vzorce

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

kde

ZCU

základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZC

základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 k této vyhlášce,

K_4

koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 konstanty,

n

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

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp.

nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K_4 dále platí, že

- a)
není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. b) této přílohy; cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,
- b)
je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 11 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),
- c)
chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů.

K_5

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

K_i

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

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

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

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

(5) Jako rekreační domek se ocení stavba v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. Za rekreační chalupu se považuje stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci.

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

Rekreační chata a zahrádkářská chata

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

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

kde

ZCU

základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZC

základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru uvedená v příloze č. 12 k této vyhlášce,

K₄

koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 konstanty,

n

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

Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K₄ dále platí, že

a)

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

b)

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

c)

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

K₅

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

K_i

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

(2) Jako rekreační chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.

(3) Jako zahrádkářská chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.

§ 15

Garáž

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

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

kde

ZCU

základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,

ZC

základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru uvedená v příloze č. 13 k této vyhlášce,

K_4

koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 konstanty,

n

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

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a

podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K_4 dále platí, že a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. b) této přílohy; cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění, b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení uvedeného v příloze č. 13 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a), c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů.

K_5

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

K_i

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

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

§ 16

Vedlejší stavba

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

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

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

kde

ZCU

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

ZC

základní cena v Kč za m^3 obestavěného prostoru uvedená v příloze č. 14 k této vyhlášce,

K_4

koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 konstanty,

n

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

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

a)

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

b)

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

c)

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

K_5

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

K_i

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

§ 17

Inženýrská a speciální pozemní stavba

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

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

kde

ZCU

základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku,

ZC

základní cena v Kč za měrnou jednotku, kterou je m³, m², m, kus nebo hektar, uvedenou v příloze č. 15 k této vyhlášce,

K₅

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

K_i

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

§ 18

Venkovní úpravy

(1) Cena venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce a násobí se koeficienty K₅ z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K₅ z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce.

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

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

§ 19

Studna

(1) Základní cena upravená studny se určí podle vzorce

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

kde

ZCU

ZC	základní cena upravená v Kč za metr hloubky studny,
K ₅	základní cena v Kč za metr hloubky studny, uvedená v příloze č. 16 k této vyhlášce,
	koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,
K _i	koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

K ceně studny se připočte cena jejího příslušenství uvedená v příloze č. 16 k této vyhlášce, vynásobená koeficienty K₅ z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce.

(2) Narážená studna se ocení jako vrtaná studna s vnitřním průměrem do 150 mm.

(3) Vrtaná studna s vnitřním průměrem nad 500 mm se ocení jako studna kopaná.

(4) Cena studny, která trvale neslouží svému účelu pro ztrátu vody nebo jinou podstatnou vadu, činí u kopané studny 20 % z její ceny, u vrtané nebo narážené studny je cena nulová.

§ 20

Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení

Základní cena upravená jednotlivých částí hřbitovní stavby se určí podle vzorce

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

kde

ZCU	základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku,
ZC	základní cena v Kč za měrnou jednotku, uvedená v příloze č. 18 k této vyhlášce,
K ₅	koeficient polohový uvedený v příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce,
K _i	koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Cena celé stavby se určí jako součet cen jejích jednotlivých částí, s připočtením ceny za montáž a ceny hřbitovního zařízení, násobený koeficienty K₅ z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a K_i z přílohy č. 41 k této vyhlášce.

§ 21

Oceňování jednotek

(1) Cena jednotky se zjistí vynásobením počtu m^2 podlahové plochy, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle odstavců 2 až 6.

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

(vzorec)

kde

C_{J_N}

cena jednotky určená nákladovým způsobem v Kč,

CB_i

cena i-tého bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

p_{CP}

cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i

pořadové číslo bytu nebo nebytového prostoru v jednotce,

n

počet bytů nebo nebytových prostorů v jednotce.

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

$$CB = PP \times ZCU$$

kde

CB

cena bytu nebo nebytového prostoru,

PP

podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru,

ZCU

základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru.

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

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

kde

ZCU

- ZC základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m²,
základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m², uvedená
- a)
u rodinného domu v příloze č. 11 k této vyhlášce,
- b)
u budovy a haly v přílohách č. 8 a 9 k této vyhlášce,
- K₁ koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k této vyhlášce. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient K₁=1,000,
- K₄ koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 11 tabulky č. 6 k této vyhlášce podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 8 a 9 k této vyhlášce podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 konstanty,

n

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

Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, respektive nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K₄ dále platí, že

- a)
není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. c) této přílohy; určený cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,
- b)
je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle příloh č. 8, 9 a 11 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),
- c)
chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

K₅

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

K_i

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

(5) Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

§ 22

Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo

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

a)

rybník s intenzivním chovem ryb a vodní drůbeže (dále jen "chovný rybník")

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

kde

CS_{ChR}

cena stavby chovného rybníku,

CS

základní cena stavby chovného rybníku určená podle odstavce 2,

K_{R1}

koeficient opotřebení uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R2}

koeficient vodohospodářského významu uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R3}

koeficient zásobení vodou uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R4}

koeficient produkčního objemu uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R5}

koeficient začlenění do soustav uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R6}

koeficient přístupnosti uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R7}

koeficient zabahnění uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R8}

koeficient kontaminace uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_i

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

b)

ostatní rybníky a malou vodní nádrž se určí podle vzorce

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

kde

CS_O

cena stavby ostatního rybníku nebo malé vodní nádrže v Kč,

CS

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

K_{R1}

koeficient opotřebení uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_{R2}

koeficient vodohospodářského významu uvedený v příloze č. 19 k této vyhlášce,

K_i

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

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

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

kde

C_H

cena hráze v Kč určená podle odstavce 3,

C_O

cena rybníčních objektů v Kč určená podle odstavce 4,

C_S

cena stok v Kč určená podle odstavce 5.

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

$$C_H = S \times c ,$$

kde

S

objem hráze v m³ určený podle přílohy č. 19 k této vyhlášce,

c

jednotková cena hráze včetně zpevnění proti erozi v Kč za m³ se určí podle vzorce

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

kde

V

maximální výška hráze v m,

přičemž platí, že minimální jednotková cena hráze činí 500 Kč za m³ a maximální cena 1 200 Kč za m³.

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

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

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

§ 23

Jiné stavby

Nestanoví-li se v této vyhlášce jinak, cena stavby se určí podle výše nákladů, které by byly nutné na její pořízení v místě stavby a v době jejího ocenění. Použije-li se k určení ceny cena srovnatelných staveb podle příslušných kritérií této vyhlášky, vynásobí se takto stanovená cena příslušnými koeficienty K_i uvedenými v příloze č. 41 k této vyhlášce podle skutečného účelu užití a dále se v ocenění zohlední, zda je stavba nemovitou věcí, nebo je její součástí.

§ 24

Kulturní památka

Cena stavby, která je kulturní památkou, se určí podle § 11 až 23. Je-li umělecké a uměleckořemeslné dílo součástí konstrukce nebo vybavení stavby, jeho cena se zpravidla zohlední v koeficientu K₄ stanovením nového objemového podílu této konstrukce, pokud není stavba národní kulturní památkou nebo památkou UNESCO. U těchto památek se cena uměleckých a uměleckořemeslných děl určí samostatně a přičte se k ceně stavby.

§ 25

Rozestavěná stavba

(1) Cena rozestavěné stavby se určí podle ustanovení části třetí hlavy první na základě projektové dokumentace ověřené stavebním úřadem, a není-li projektová dokumentace, podle předpokládaného stavu stavby po jejím dokončení a sníží se podle stupně rozestavěnosti o podíly chybějících a nedokončených konstrukcí, uvedené v příloze č. 21 k této vyhlášce. Pro stavby neuvedené v příloze č. 21 k této vyhlášce se výše podílů nedokončených konstrukcí určí odhadem.

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

§ 26

Stavba určená k odstranění

(1) Cena stavby, o jejímž odstranění rozhodl soud nebo u které bylo stavebním úřadem nařízeno odstranění, případně povoleno odstranění, se určí jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění a sníží se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i o náklady na úpravu terénu.

(2) Cena stavby, k jejímuž odstranění se nevyžaduje povolení stavebního úřadu, se určí podle odstavce 1 v případě, že jde o stavbu, která je určena k odstranění z důvodu špatného technického stavu.

(3) Převyšší-li náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu, je cena stavby nulová.

§ 27

Stavba, která není spojena se zemí pevným základem

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

§ 28

Stavba s víceúčelovým užitím

Je-li stavba určena nebo užívána k různým účelům, ocení se celá stavba podle převažujícího účelu užití, lze-li tento určit, přičemž se nepřihlíží k půdnímu a podkrovnímu prostoru zemědělských staveb užívaných ke skladování zemědělských produktů. Nelze-li účel užití určit, ocení se počet měrných jednotek stavby užívaný ke stejnému účelu základní cenou za měrnou jednotku uvedenou ve vyhlášce podle tohoto účelu užití. Tato základní cena se upraví příslušnými koeficienty, přičemž K_i je vázán na použitou základní cenu. Půdní a sklepní prostor, pokud není užíván nebo upraven k užívání pro určitý účel, se rozdělí poměrem objemů obestavěných prostorů užívaných k různým účelům a ocení se cenou uvedenou v této vyhlášce pro daný účel užívání.

§ 29

Stavba z více konstrukčních systémů

Je-li stavba provedena ze dvou nebo více podstatně odlišných konstrukčních systémů, zohlední se odlišnost druhu konstrukce v samostatném ocenění odlišných částí stavby podle příslušných ustanovení této vyhlášky.

§ 30

Opotřebení stavby

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

(2) U rozestavěné stavby narušené povětrnostními nebo jinými vlivy a u jiné stavby uvedené v § 23 se cena sníží o opotřebení přiměřeně.

(3) Při výpočtu opotřebení stavby bez základů se přihlédne k její kratší životnosti oproti nemovité stavbě obdobného charakteru a životnost uvedená v tabulce č. 7 v příloze č. 21 k této vyhlášce se sníží o 20 až 40 %. Lze tak postupovat i v případě dočasné stavby, pokud je její dočasnost doložena.

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

(5) V případě výskytu radonu ve stavbě se stavebním povolením vydaným do 28. února 1991 se cena stavby snižuje po odpočtu opotřebení podle odstavců 1 až 3 o 7 %. Výskyt radonu je nezbytné v ocenění doložit měřením.

(6) V případě stavby, jejíž dispoziční a konstrukční řešení již nevyhovuje současným standardním požadavkům příslušného způsobu využití stavby nebo již nevyhovuje stavebním normám, lze cenu stavby, upravenou podle odstavců 1, 3 a 5, po zdůvodnění snížit až o 10 % v důsledku morálního opotřebení.

HLAVA II

OCEŇOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

§ 31

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

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

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

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

(4) Je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového způsobu, ale i stavbám oceňovaným jiným způsobem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto způsobem, není-li v nájemní smlouvě uvedeno jinak.

(5) Stavby pro energetiku jako jsou kotelny, výměňkové stanice, trafostanice se pro účely ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu posuzují vždy tak, jakoby šlo o stavby oceňované podle § 12 bez ohledu na jejich zastavěnou plochu.

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

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

§ 32

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

$$CV = N/p \times 100 ,$$

kde

CV

cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N

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

p

míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

(2) Roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců.

(3) Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, a to pouze na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajmutelným plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m².

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

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

§ 33

Ustanovení § 31 a 32 se použijí i v případě, že je nemovitá věc propachtovaná.

HLAVA III

OCEŇOVÁNÍ STAVEB POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

§ 34

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

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

kde

CS_p
cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP
obestavěný prostor v m^3 ,

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

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

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

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

§ 35

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

(1) Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 3, 6 a 7, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m^3 včetně.

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

$$ZCU = ZC \times I_v$$

kde

ZCU

základní cena upravená v Kč za m³ obestaveného prostoru,

ZC

základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 k této vyhlášce,

I_v

index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

(vzorec)

kde

V_i

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

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

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

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

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

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

(5) Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určená porovnávacím způsobem, zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

(6) Je-li součet výměr zastavěných ploch všech společně užívaných vedlejších staveb s rodinným domem, rekreační chalupou nebo rekreačním domkem větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části třetí hlavy I.

§ 36

Rekreační chata a zahrádkářská chata

(1) Cena porovnávacím způsobem se určuje u dokončené rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty vymezených v § 14 odst. 3 a 4.

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

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU

základní cena upravená v Kč za m³ obestaveného prostoru,

ZC

základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 25 k této vyhlášce,

I_V

index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

(vzorec)

kde

V_i

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

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

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

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

(4) Cena rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty určená porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

(5) Je-li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb společně užívaných se stavbou rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části třetí hlavy I.

§ 37

Garáž

(1) Cena porovnávacím způsobem se určí u dokončené samostatné nebo řadové,

jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která není společně užívána s jinými stavbami, kromě staveb oceňovaných podle § 35 a 36.

(2) Základní cena upravená garáže se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU

základní cena upravená v Kč za m³ obestaveného prostoru,

ZC

základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 v příloze č. 26 k této vyhlášce,

I_V

index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

(vzorec)

kde

V_i

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

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

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

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

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

(4) Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m² nebo stavba má více než dvě podlaží, určí se cena garáže podle § 12.

§ 38

Jednotky

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

(vzorec)

kde

C_{Jp}

cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_i

cena i-tého bytu v Kč,

p_{CP}

cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i

pořadové číslo bytu v jednotce,

n

počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_p ,$$

kde

CB_p

cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PP

podlahová plocha v m^2 ,

ZCU

základní cena upravená za m^2 v Kč,

I_T

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

I_p

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

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_v$$

kde

ZCU

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

ZC

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

I_v

index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce

(vzorec)

kde

V_i

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

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

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

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

(2) Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.

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

ČÁST ČTVRTÁ

VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM

§ 39

Oceňování práva stavby

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

$$CPS_N = r_u \times t,$$

kde

CPS_N

cena práva stavby s nezřízenou stavbou,

r_u

roční užitek z práva stavby v Kč,

t

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

(2) Roční užitek práva stavby bez zřízení stavby 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, ve výši 5 %.

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

(vzorec)

kde

CPS_z

cena práva stavby se zřízenou stavbou v Kč,

r_u

roční užitek z práva stavby v Kč,

i

míra kapitalizace, uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

n

počet let dalšího užívání do zániku práva stavby,

N

náhrada při zániku práva stavby v Kč.

(4) Roční užitek práva stavby se určí ve výši 5 % ze součtu cen pozemku zatíženého právem stavby a stavby vyhovující právu stavby.

(5) Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujících dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Úplata se zohlední ve výši ročního užitku. Pokud úplata převyšuje roční užitek stanovený podle odstavce 4, pak roční užitek je nulový.

(6) Počet let dalšího užívání práva se určí z veřejného seznamu.

(7) Výše náhrady se určí podle ujednání ve smlouvě; není-li ve smlouvě nic jiného ujednáno, činí výše náhrady polovinu ceny stavby.

ČÁST PÁTÁ

OCEŇOVÁNÍ TRVALÝCH POROSTŮ

§ 40

Lesní porost na lesním pozemku

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

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

(vzorec)

kde

H_a

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

A_u

cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýetí u pro příslušný bonitní stupeň v Kč za m^2 ,

c

náklady na zajištěnou kulturu v Kč za m^2 ,

f_a

věkový hodnotový faktor pro obmýetí u , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,

B_a

zakmenění ve věku ke dni ocenění.

(3) Pro účely výpočtu dále platí, že

a)

údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se určí z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy a ověří se, popřípadě upraví, podle skutečného stavu. Převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin jsou uvedeny v příloze č. 29 k této vyhlášce,

b)

cena mýtní výtěže A_u ve věku u podle jednotlivých skupin dřevin, obmýetí a bonitních stupňů je uvedena v příloze č. 30; pro obmýetí neuvedené v příloze č. 30, pokud je v rámci rozpětí obmýetí přiřazeného skupinám dřevin v příloze č. 28 k této vyhlášce, se cena mýtní výtěže A_u určí jako přiměřená hodnota interpolací,

c)

obmýetí u se přebírá z lesního hospodářského plánu nebo z lesní hospodářské osnovy. Je-li v nich uvedené obmýetí nižší než nejnižší obmýetí pro danou skupinu dřevin stanovené v příloze č. 30 k této vyhlášce, použije se pro ocenění toto nejnižší obmýetí. Je-li v lesním hospodářském plánu nebo v lesní hospodářské osnově uvedeno obmýetí vyšší než v příloze č. 30 k této vyhlášce, ve které je stanoveno nejvyšší obmýetí pro danou skupinu dřevin, použije se pro ocenění toto nejvyšší obmýetí,

d)

náklady na m^2 zajištěné kultury c podle skupin dřevin jsou uvedeny v příloze č. 31 k této vyhlášce. Náklady na zajištěnou kulturu zahrnují výdaje na založení lesního porostu, na potřebnou ochranu kultury, na odvrácení případných rizik a na ošetřování

kultury až do doby zajištění kultury lesního porostu a nezahrnují náklady vynakládané po uplynutí doby zajištění kultury, například náklady na péči o mlaziny a náklady na pročistky a prořezávky,

e)

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

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

(vzorec)

kde

H_a

základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,

A_u

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

c

náklady na zajištěnou kulturu,

B_a

zakmenění ve věku ke dni ocenění,

f_a

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

$1/f_{uv}$

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

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

$$H_a = A_u \times B_a ,$$

kde

A_u

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

B_a

zakmenění ve věku ke dni ocenění.

(6) Je-li skutečný věk dřeviny vyšší než obmýti stanovené v lesním hospodářském plánu nebo lesní hospodářské osnově a skutečný věk dřeviny se přitom nachází v rozpětí cen mýtní výtěže A_a přiřazené skupinám dřevin v příloze č. 30 k této vyhlášce, má věkový hodnotový faktor f_a hodnotu jedna a základní cena za m^2 skupiny dřevin se vypočte podle vzorce

$$H_a = A_a \times B_a ,$$

kde

A_a

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

B_a

zakmenění ve věku ke dni ocenění.

§ 41

(1) Není-li lesní hospodářský plán nebo lesní hospodářská osnova vyhotovena, určí se údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění podle skutečnosti. Obmýti se převezme z oblastního plánu rozvoje lesů pro příslušný hospodářský soubor.

(2) Je-li cena mýtní výtěže A_u nižší než náklady na zajištěnou kulturu c , například u lesů s nízkou produkcí, jsou základní cenou lesního porostu náklady na zajištěnou kulturu c uvedené v příloze č. 31 k této vyhlášce.

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

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

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

§ 42

Cenová přírážka, srážky a koeficienty

(1) Základní ceny skupin dřevin určené podle § 40 a 41 se upraví přírážkami a srážkami

uvedenými v tabulkách č. 1 až 3 v příloze č. 33 k této vyhlášce se zdůvodněním.

(2) Je-li věk dřevin oceňované skupiny lesních dřevin nižší než její obmýtí, sníží se její základní cena koeficientem K_v vypočteným jako hodnota 1,00 snižená o rozdíl obmýtí a věku oceňované skupiny lesních dřevin násobený hodnotou 0,005/rok [dále jen "věkový koeficient lesního porostu" $K_v = 1 - (u - a) \times 0,005$].

(3) Jsou-li splněny podmínky pro uplatnění více druhů srážek, lze základní cenu snížit až o 75 %.

§ 43

Lesní porost na nelesním pozemku

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

§ 44

Nelesní porost

(1) Nelesní porost na nelesním pozemku s výměrou pozemku větší než 1 000 m², s výjimkou ovocných dřevin, vinné révy a chmelových rostlin, nebo s počtem stromů větším než 50 ks, lze ocenit postupem uvedeným v příloze č. 34 k této vyhlášce.

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

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

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

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

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

kde

C_{SD}

cena skupiny dřevin,

V_{NP}

výměra nelesního porostu v m²,

P_{SD}

podíl skupiny dřevin v nelesním porostu,

C_{NP}

cena nelesního porostu v Kč za m² pro jehličnaté porosty uvedená v příloze č. 34 k této vyhlášce v tabulce č. 2 a pro listnaté porosty uvedená v tabulce č. 3,

SSB_{SD}

součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin uvedený v příloze č. 34 v tabulce č. 1 k této vyhlášce,

K_{vp}

koeficient vegetační pokrývnosti uvedený v příloze č. 39 v tabulce č. 7 k této vyhlášce,

K_{sv}

koeficient sadovnického významu uvedený v příloze č. 39 v tabulce č. 8 k této vyhlášce,

K_z

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

§ 45

Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem

(1) Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se cena lesního porostu určí zjednodušeným postupem.

(2) Cena lesního porostu podle odstavce 1 je součtem dílčích cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení v oceňovaném lesním porostu.

(3) Cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce

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

kde

ZC_{SD}

určená cena skupiny dřevin v Kč,

V_{SD}

výměra zastoupené skupiny dřevin v m²,

C_{SD}

cena v Kč za m² pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 uvedená v tabulkách č. 1 až 6 v příloze č. 35 k této vyhlášce,

B_a

zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění.

(4) Údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se určí z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy a ověří se, popřípadě upraví podle skutečného stavu. Převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin jsou uvedeny v příloze č. 29 k této vyhlášce.

§ 46

Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny

(1) Základní ceny ovocných dřevin, vinné révy a rostlin chmelu, jakož i možnosti a způsoby jejich úpravy, jsou uvedeny

a)

pro ovocné dřeviny v příloze č. 36 k této vyhlášce, rozdělené na část 1 - intenzivní výsadba v Kč za m² a část 2 - extenzivní, zahrádková výsadba, vesměs v Kč za ks,

b)

pro révu vinnou včetně zařízení vinic v příloze č. 37 k této vyhlášce, pro část 1 - komerční vinice v Kč za m², část 2 - podnožové vinice v Kč za m², část 3 - nekomerční vinice v Kč za m² a část 4 - ostatní výsadba vinné révy v Kč za keř,

c)

pro chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic v příloze č. 38 k této vyhlášce, pro část 1 - chmelnice s neozdravenými rostlinami a část 2 - chmelnice s ozdravenými rostlinami.

(2) Základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie uvedené v přílohách č. 39 a 40 k této vyhlášce, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1 000 m² včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami uvedenými v příloze č. 39 k této vyhlášce a vynásobí se koeficientem K₅ uvedeným v příloze č. 20 v tabulce č. 1 k této vyhlášce a K_z uvedeným v příloze č. 39 v tabulce č. 9 k této vyhlášce.

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

§ 47

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

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

(2) Celková pokryvná plocha trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, oceňovaných podle tohoto ustanovení na pozemcích v jednotném funkčním celku může být nejvýše 1 500 m² včetně. Pokryvnou plochou se v daném případě rozumí plocha kolmých průmětů obsahu všech korun jednotlivých rostlin na povrch pozemku, jehož jsou součástí. Pokud je pokryvná plocha těchto porostů větší než 1 500 m², ocení se trvalé porosty ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů podle § 46. Cena pokryvné plochy se určí jako součin její výměry a základní ceny upravené pozemku.

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

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

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

ČÁST ŠESTÁ

OCENOVÁNÍ MAJETKOVÝCH PRÁV VYPLÝVAJÍCÍCH Z PRŮMYSLOVÝCH PRÁV A PRÁV NA OZNAČENÍ A VÝROBNĚ TECHNICKÝCH A OBCHODNÍCH POZNATKŮ

§ 48

Při oceňování majetkových práv, která jsou obsahem průmyslových práv a práv na označení nebo vyplývajících z jejich užití a výrobně technických a obchodních poznatků, (dále jen "majetkové právo"), které jsou obsahem práv souvisejících s právem autorským, s výjimkou práv výkonných umělců, a majetkových práv pořizovatelů databáze výnosovým způsobem se cena určí podle vzorce

(vzorec)

kde

C_v

cena majetkového práva určená výnosovým způsobem,

Z_j

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

p míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce,
j pořadové číslo roku, ve kterém bude právo užíváno,
n počet let, po které bude právo užíváno, nejvýše však počet let podle § 17 odst. 3 zákona o oceňování majetku.

ČÁST SEDMÁ

SPOLEČNÁ, ZÁVĚREČNÁ A ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ

§ 49

Cena nemovité věci se sníží o cenu věcného břemena na ní váznoucího, určenou podle § 16b zákona o oceňování majetku, nejvýše však o 80 % určené ceny nemovité věci.

§ 50

Celková cena zjištěná se zaokrouhlí na desetikoruny.

§ 51

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

§ 52

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

§ 53

Počtem obyvatel obce ke dni ocenění je míněn počet obyvatel podle stavu uveřejněného Českým statistickým úřadem v Malém lexikonu obcí České republiky, který je aktuální v období počínajícím prvním dnem druhého měsíce po jeho vydání. Za první měsíc se považuje měsíc následující po dni vydání. Při změně území obce ke dni ocenění se vychází z počtu obyvatel obce ke dni ocenění.

§ 54

Zrušuje se:

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

§ 55

Účinnost

Tato vyhláška nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014.

Ministr:
Ing. **Fischer**, CSc., v. r.