

Postupy při oceňování majetku státu

(interní cenová metodika, vydaná podle příslušných ustanovení Příkazu GR č. 7/2014 - „Postupy při určování a sjednávání cen“, primárně určená pro vnitřní potřebu ÚZSVM)

pro sjednávání cen úplatných převodů majetku státu, sjednávání nájemného (pachtovného) a ocenění věcných a majetkových práv vázaných na majetek ve vlastnictví státu, s nimiž Úřadu přísluší hospodařit. Tyto postupy se nepoužijí v případech komisionálního oceňování movitých věcí vedených v operativní evidenci, případně jinak určených specifických případech.

OBSAH:

ČÁST PRVNÍ	Základní ustanovení
ČÁST DRUHÁ	Nemovité věci
Díl první	Pozemky
Díl druhý	Stavby
Díl třetí	Trvalé porosty
Díl čtvrtý	Věcná práva k nemovitým věcem
Díl pátý	Pronájem nemovitých věcí
ČÁST TŘETÍ	Majetková práva
ČÁST ČTVRTÁ	Movité věci
ČÁST PÁTÁ	Cenné papíry
ČÁST ŠESTÁ	Ostatní majetek
ČÁST SEDMÁ	Obchodní závod
ČÁST OSMÁ	Společná a závěrečná ustanovení

ČÁST PRVNÍ Základní ustanovení

Čl. 1 Úvodní ustanovení a předmět úpravy

1. Předmětem této cenové metodiky je stanovení postupů při oceňování hmotných movitých a nemovitých věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen majetek) ve vlastnictví státu, s nimiž Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen „**ÚZSVM**“) přísluší hospodařit.
2. Postupy při oceňování majetku státu naplňují ustanovení § 22 odst. 2, § 26 odst. 1 a § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZMS**“) a vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOM**“).
 - a) Při úplatném převodu hmotné věci se sjedná cena **nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá**, pokud zvláštní právní předpis (např. § 3 až 7 a 9 až 10a zákona č. 526/1990 Sb.) nestanoví jinak.

Za cenu ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, ve smyslu výše uvedených ustanovení ZMS, lze pro účely této interní cenové metodiky, považovat cenu obvyklou, v odůvodněných případech, kdy cenu obvyklou nelze určit, tak tržní hodnotu, v krajním případě i cenu zjištěnou dle příslušné prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „**vyhláška**“).

Obdobně se postupuje při stanovení minimální kupní ceny v rámci podmínek výběrového řízení a veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku nebo při stanovení nejnižšího podání pro účely veřejné dražby. Tím není dotčena možnost přiměřeného snížení minimální kupní ceny v dalším kole výběrového řízení nebo nové veřejné soutěži o nejvhodnější nabídku, opakovaných pro nezájem, nebo možnost snížení výše nejnižšího podání při opakované dražbě, nebyl-li předmět dražby vyrazen (§ 22 odst. 2 ZMS).

- b) Služebnost se sjednává za úplaty a pouze v takovém rozsahu, aby organizační složce nebránila ve výkonu její činnosti (§ 26 odst. 1 ZMS).
- c) V případě užívání hmotné věci ve smyslu § 27 odst. 1 ZMS nesmí být nájemné sjednáno v nižší částce, než která jako nejvyšší možné nájemné vyplývá z regulace cen, a není-li uplatněna, sjedná se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá (§ 27 odst. 3 ZMS).

3. **Obvyklá cena**, ve smyslu § 2 odst. 2 ZOM vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním na základě skutečně realizovaných cen¹⁾ stejného nebo obdobného majetku nebo služby na trhu v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění mezi subjekty, které nejsou ani personálně ani ekonomicky ke dni ocenění propojeny. Informace o realizovaných cenách lze získat pouze podrobnou analýzou trhu.

Při určování obvyklé ceny v souladu s vyhláškou lze mít za to, že se uvažuje s tzv. přímým porovnáním. Při přímém porovnání se cena určuje porovnáním sjednaných cen konkrétního srovnatelného majetku nebo věci (konkrétních srovnatelných předmětů). Vedle přímého porovnání užívá znalecká teorie a praxe také nepřímé porovnání. Jelikož nepřímé porovnání vyhláška nezakazuje, lze mít za to, že lze nepřímé porovnání použít. Při nepřímém porovnání se cena určuje porovnáním s cenou, která zobrazuje ceny výběrového souboru (skupiny) srovnatelného majetku nebo věci (srovnatelných předmětů), kterou může být například průměrná cena stavebních pozemků podle Českého statistického úřadu v členění dle okresů a velikosti obcí. Nepřímé porovnání je vhodné především jako kontrolní nástroj pro oporu konečného výroku. Metoda je vhodná např. pro ocenění stavebních pozemků s malými výměrami při nedostatku srovnatelných předmětů pro přímé porovnání. ÚZSVM akceptuje nepřímé porovnání ve výjimečných a zhotovitelem řádně odůvodněných případech.

4. **Tržní hodnotou** se ve smyslu § 2 odst. 4 ZOM rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněným v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.

Za standard pro určování tržní hodnoty jsou považovány například Mezinárodní oceňovací standardy (IVS), Evropské oceňovací standardy (EVS), ale také například Standard 1 ON VŠE (návrh č. 2). Tyto standardy lze použít za předpokladu, že postup nebude v rozporu s definicí tržní hodnoty podle § 2 odst. 4 ZOM a postupem určení tržní hodnoty podle § 1b vyhlášky.

¹⁾ Od 1. 1. 2021 je upřesněno, že se obvyklá cena vztahuje vedle majetku (věcí práv a jiných hodnot) také na oceňování služeb a určí se ze **sjednaných cen** porovnáním. Tím je vyloučena možnost určení obvyklé ceny z nabídkových a poptávkových cen (inzerovaných cen).

5. **Cenou zjištěnou** se rozumí cena určená podle ZOM jinak než cena obvyklá, mimořádná cena nebo tržní hodnota. K provedení ZOM slouží vyhláška.
6. **Mimořádnou cenou** se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Čl. 2 Principy oceňování

1. K ocenění je nutno přistupovat komplexně s respektováním principu nezávislosti a nestrannosti se zohledněním všech známých relevantních skutečností, především cenotvorného charakteru.
2. Při ocenění majetku je nutné důsledně dodržovat princip kontrolovatelnosti, tj. možnost následného srovnání s obdobným majetkem obchodovaným na trhu, případně zpětného ověření opodstatněnosti uplatněných cenotvorných faktorů nebo jejich eventuální neakceptování. Dodržení tohoto principu musí být v souladu s platnými právními předpisy.
3. Ocenění musí splňovat princip vnitřní konzistence (tj. vnitřní logiky a bezesporosti), která vychází z volby takových informačních zdrojů a metodických postupů, které jsou v souladu s obecnými předpoklady a principy oceňování, na nichž je zvolená a použitá metoda založena.
4. Pokud je k ocenění zadáváno zpracování znaleckého posudku, musí požadavky na posudek odpovídat vzorové objednávce znaleckého posudku a „Specifikaci požadavků na zpracování znaleckého posudku“, která je přílohou Příkazu GŘ č. 7/2014 „Postupy při určování a sjednávání cen“.

Čl. 3 Postup při určování ceny

1. **Obvyklá cena** se určuje ve smyslu ustanovení § 1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

a) Postup při určování obvyklé ceny zahrnuje

- výběr údajů do souboru pro porovnání obdobných předmětů s předmětem ocenění v souladu s vyhláškou **nejméně od 3 obdobných předmětů** na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- jednoznačné vyloučení prvků pro soubor porovnání ovlivněných mimořádnými okolnostmi trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího a vlivů zvláštní obliby²⁾,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a srovnatelnými

²⁾ Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Příklad: Ústavní soud ve svém nálezu č. II ÚS 3588/14 ze dne 16. června 2015 uvádí: „...prodej nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení a takto získaná cena by stěží mohly být zařazeny do uvedené množiny (databáze) skutečně realizovaných prodejů nemovitostí, relevantních pro porovnání a určení ceny obvyklé u jiné nemovitosti, neboť právě realizace prodeje nemovitosti ve veřejné dražbě v rámci exekučního řízení bezesporu představuje právě jeden z příkladů působení „mimořádných okolností trhu“, mezi něž citované ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku mimo jiné řadí stav tísně prodávajícího, jejichž vliv musí být při stanovení ceny obvyklé vyloučen“.

předměty ocenění (*Při samostatném ocenění pozemků to je zpravidla Kč/m² výměry pozemků, při oceňování bytů to může být např. Kč/byt, za předpokladu že byty jsou velikostí a dispozicí podobné (např. byt 1+1 s plochou do 50 m²), při oceňování staveb to může být Kč/stavbu nebo Kč/m³ obestavěného prostoru stavby, Kč/m² zastavěné plochy stavby, součtu ploch podlaží aj.*),

- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru srovnatelných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti srovnatelných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna.
 - Při oceňování pozemků volba korekcí zpravidla zohledňuje polohu pozemku vzhledem k jeho konkrétnímu účelu užití, vlastnické vztahy (stavba součástí pozemku, stavba samostatnou věcí³⁾, různé vlastnictví pozemku a stavby, pozemek ve spoluvlastnictví apod.), právní vztahy (např. zatížení zástavním právem, právem stavby, právem odpovídajícím věcnému břemenu, pronájem a jeho výhodnost / nevýhodnost), širší vztahy (např. vliv životního prostředí, vliv okolí, míra povodňového rizika, trvalé porosty, případně jiné závažné skutečnosti);
 - Při oceňování staveb volba korekcí zpravidla zohledňuje polohu stavby v obci příp. lokalitě (v případě jednotek i poloha v domě), provedení a vybavení stavby, příslušenství stavby, pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou (např. velikost, konfigurace terénu, orientace ke světovým stranám, trvalé porosty), technickou vybavenost pozemku (např. inženýrské sítě, přístup), právní vztahy (právo odpovídající věcnému břemenu, zástavní právo, pronájem a jeho výhodnost/nevýhodnost), širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí), v případě jednotky vybavení bytu či nebytového prostoru, případně jiné závažné skutečnosti;
 - V dosavadní praxi se za standardní zpravidla považuje taková úprava korekce ceny srovnatelného předmětu, která jeho cenu zvyšuje nebo snižuje maximálně o 20 až 30 %. Pokud osoba zpracovávající ocenění dospěje k odůvodněnému závěru, že je nutné použít úpravu a celkovou korekci cen jednotlivých stejných, popřípadě obdobných pozemků nad 20 % je to možné za předpokladu transparentního a jednoznačného odůvodnění. Lze doporučit úpravu až do maximální výše 30 %, nad tuto hranici je již výsledné ocenění pozemků sporné. Větší korekce může indikovat, že nebyl vybrán vhodný srovnatelný předmět. Omezení těchto úprav oběma směry odpovídá logice přímého porovnání.
 - Při oceňování souboru staveb a pozemků (např. zemědělské areály), kdy pro porovnání jsou použity sjednané ceny stejných, popřípadě obdobných souborů staveb a pozemků, je použití celkových korekcí sjednaných v kompetenci odborného posouzení znalce, korekce musí být transparentně odůvodněna.
- výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

³⁾ Zvláštní pozornost je pak nutné věnovat liniovým stavbám, u kterých dle § 509 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, platí, že „zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.“

- určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- b) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- c) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odst. 1 je nutné zdůvodnit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen srovnatelných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.
- d) Při výběru nemovitých věcí pro porovnání je nutno věnovat maximální úsilí tomu, aby byly vybírány pokud možno co nejvhodnější srovnatelné vzorky nemovitých věcí nejvhodnější lokalitě s přihlédnutím k době realizace prodeje (*obecně např.: stejná / obdobná lokalita, stejná / obdobná konstrukce, stejná / obdobná velikost, technický stav, stáří, atd.*).
- e) Zdrojem informací o realizovaných cenách obdobného majetku jako je majetek státu, který má být předmětem ocenění, jsou kupní (nájemní, příp. pachtovní) smlouvy, informace účastníků trhu, znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří, vlastní databáze statistických údajů, vedených v ISMS apod. Dále je doporučeno připojit i cenové řízení (např. V-1234/2020-610) a identifikaci nemovité věci (číslo popisné, číslo popisné/číslo jednotky, parcelní číslo, katastrální území, obec, okres, apod.).
- f) Podmíněně může být cena stejného případně obdobného předmětu určena ze sjednaných cen, kdy je účastníkem obec, ale v takovém případě musí být jednoznačně vyloučeny mimořádné okolnosti trhu (např. nízká cena prodeje obecních pozemků pro občany obce z důvodu podpory výstavby v obci nebo výkup pozemku obcí za nízké ceny atd.) Přípustné jsou také ceny vzniklé transparentním nabídkovým řízením, obálkovou metodou apod.
- g) Rozsah zkoumaného trhu se řídí charakterem majetku a místa, ve kterém se majetek nachází. Přitom vždy je volen trh odpovídající věcné podstatě tržního aktu. U nemovitých věcí je možno se zdůvodněním přihlídnout i k cenám realizovaným v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území. Srovnatelnost obce se posuzuje podle počtu obyvatel, polohy obce, hospodářsko-správního významu obce, dopravní obslužnosti obce, technické infrastruktury a občanské vybavenosti v obci. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku.
- h) Za relevantní časový úsek, ze kterého jsou čerpány realizované ceny (případů vybraných podle následujících odstavců) za účelem určení obvyklé ceny, se považuje, vzhledem k vysoké variabilitě vztahu nabídky a poptávky, zpravidla předchozích **12 měsíců**. V případě použití delšího období je třeba relevantnost takové volby zdůvodnit a zohlednit vývoj trhu⁴⁾ s tím, že pro určení obvyklé ceny se primárně vychází z realizovaných cen, které se z časového hlediska nejvíce přibližují ke dni ocenění. Pokud toto pravidlo není dodrženo, musí být takový postup odůvodněn.
- i) Porovnání se provádí pomocí zvolených kritérií, které daný majetek dostatečně charakterizují. Obecně platí, že pokud je více informací o převodech či pronájmu, stačí méně kritérií; je-li k dispozici méně informací, použije se více kritérií.
- j) Základní neopominutelná kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou:

⁴⁾ Pro přepočtení ceny slouží tzv. „cenové indexy“ umožňující přepočtení ceny z jednoho období na druhé. Volba vhodného indexu se podřizuje oceňovanému předmětu. Lze použít cenové indexy stavebních prací, staveb, pozemků, případně indexů inflace (nájem). Lze využít tzv. „HB index“ vývoje realitního trhu, který vychází z cenových údajů Hypoteční banky, ČSOB, České bankovní asociace. HB index je běžně znaleckou praxí využíván.

- u pozemků:
 - lokalita (poloha v obci, státě, příp. euroregionu),
 - účel užití u jednotlivých druhů pozemků,
 - vybavenost (inženýrské sítě),
 - velikost, tvar pozemku, svažítost, přístup k pozemku, stavební uzávěra, záplavové území,
 - komerční využití,
 - charakter a úroveň zastavěnosti (kritéria stavby dle bodu b),
 - právní stav (případná stavba je součástí pozemku či nikoliv),
 - zohlednění věcných práv (právo stavby, věcné břemeno);
- u staveb: (stavba je samostatnou věcí)
 - účel užití,
 - poloha v obci vzhledem k účelu užití, příjezd a přístup ke stavbě, okolní zástavba, záplavové území, věcná břemena, negativní účinky okolí
 - stavebně technický stav (opotřebení),
 - materiálová charakteristika, velikost,
 - vybavenost (inženýrské sítě),
 - komerční využití.

k) Vyhláška nevysvětluje, co lze považovat za určení obvyklé ceny, které vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. Ve shodě s dosavadní znaleckou praxí, lze za takové vyhodnocení považovat odpovídající statistické vyhodnocení. Může to být prostý aritmetický průměr, vážený aritmetický průměr, medián, modus. Vhodná volba střední hodnoty je velmi důležitá s ohledem na variabilitu souboru získaných dat po úpravách.

l) V případě, že nelze z objektivních důvodů **obvyklou cenu** určit podle odst. 1 (nejsou k dispozici relevantní realizované ceny srovnatelného majetku), musí být takové důvody v ocenění uvedeny a lze v takto odůvodněných případech při ocenění vycházet z **tržní hodnoty**.

2. **Tržní hodnota** je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Tržní hodnota předmětu ocenění není předem dohodnutá částka nebo skutečná prodejní cena. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či lokálním trhu, na kterém by byl obchodován. Jde o komplexní přístup, kdy se na základě výše uvedených dílčích způsobů ocenění určí tržní hodnota. V této souvislosti je často používán pojem rekonceiliace, za který je považován proces, při kterém zhotovitel ocenění na základě dílčích indicií konkretizuje konečnou finální hodnotu a cenu. Při určování tržní hodnoty se postupuje následujícím způsobem:

- a) Při porovnávacím způsobu se vychází ze způsobu určování obvyklé ceny (dle odst. 1 tohoto Článku) a je možné vycházet jak z cen sjednaných, tak cen nabídkových. Pro objektivní pohled je vhodné mít co největší počet stejných popřípadě obdobných srovnatelných nemovitých věcí.
- b) U způsobu nákladového je výsledkem tzv. nákladová, věcná či substituční hodnota, která je reprezentována vynaloženými náklady, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- c) Způsob výnosový vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

- d) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jejího nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.
 - e) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.
 - f) Nebude-li při určení tržní hodnoty možné některý ze způsobů při ocenění využít, musí být tato skutečnost ve znaleckém posudku řádně odůvodněna.
 - g) Tržní hodnota se určuje na základě závěrečné analýzy s využitím rekonciliace z dílčích indicií (vypočtených hodnot zpravidla z nákladového, výnosového a porovnávacího způsobu).
3. Z důvodu komplexnosti ocenění je nezbytné, aby spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty dle odst. 1, případně 2, se určila i **cena zjištěná**. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Z takové ceny lze zároveň vycházet v situaci, kdy nejsou k dispozici relevantní realizované prodeje ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností.
4. Ve všech případech se upřednostňují realizované ceny obdobného majetku před nabídkovými cenami. Při nedostatku relevantních podkladů pro srovnání lze postupy uvedené výše vhodně kombinovat.
5. Pokud jsou při oceňování podle těchto pravidel použity jiné než zde uvedené obvyklé či doporučené počty, musí být taková volba vždy zdůvodněna.
6. Ocenění obvyklou cenou nebo tržní hodnotou určenou porovnáním se nepoužije ve specifických případech řešení majetkoprávních vztahů majetku státu, zejména při zhodnocení nemovité věci třetí osobou a pro majetek nabývaný směnnou smlouvou.

ČÁST DRUHÁ

Nemovité věci

Díl první

Pozemky

Čl. 4

Členění pozemků

1. Pro účely oceňování se pozemky člení dle § 9 ZOM na
- a) stavební pozemky,
 - b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
 - c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
 - d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plocha,
 - e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).
2. Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:
- a) nezastavěné pozemky,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

- evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku.
 - evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,
- b) zastavěné pozemky,
- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
- c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.
3. Další členění pozemků pro účely ocenění, v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití, stanoví vyhláška.
4. Pro účely oceňování se pozemek oceňuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.
5. Pro posuzování jednotného funkčního celku platí:
- a) při vyhodnocování toho, zda-li pozemky tvoří jednotný funkční celek, je nutné brát v úvahu definice a podmínky vyplývající z níže uvedených zákonů,
 - b) v souladu s § 9 odst. 2 ZOM se **jednotným funkčním celkem** rozumí **nezastavěné pozemky** evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku **zahrady** nebo **ostatní plochy**, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku **zastavěná plocha a nádvoří se stavbou**, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku **zastavěná plocha a nádvoří**,
 - c) je-li oceňovaný pozemek zařazen do cenové mapy stavebních pozemků a je v jednotném funkčním celku, ve kterém **nejsou** všechny pozemky oceněny v cenové mapě stavebních pozemků, ocení se, v souladu s § 2 odst. 4 písm. c) vyhlášky, podle § 3 až 5 vyhlášky,
 - d) stavební pozemky, evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha, se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí⁵, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace⁶), jakož i pozemku k uvedeným účelům již užívaného nebo teprve určeného rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, se vždy oceňují tak, jakoby jednotný funkční celek netvořily,
 - e) nezastavěné pozemky, určené k zastavění skládkou regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo

⁵ Ze zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že stavby dálnic, silnic a místních komunikací nejsou nikdy součástí pozemku. V případě účelových komunikací je pak nutné individuálně posuzovat, zda se jedná o „pouhé“ ztvárnění pozemku a proto je jeho součástí, či nikoliv (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2690/2020 ze dne 10. listopadu 2020).

⁶ Při posuzování charakteru pozemních komunikací je v případech, kdy existují pochybnosti o jejich kategorii a třídě, nezbytné vyžádat si vyjádření o zařazení pozemní komunikace od příslušného silničního správního úřadu obce s rozšířenou působností.

veřejnoprávní smlouvou nebo zastavěné pozemky již takto užívané, se vždy oceňují tak, jakoby jednotný funkční celek netvořily,

- f) u zastavěného pozemku nebo pozemku v jednotném funkčním celku zatíženého věcným břemenem se použije míra kapitalizace podle druhu hlavní stavby; je-li na pozemku více hlavních staveb, které nejsou společně využívány, postupuje se podle § 48a odst. 1 písm. c) vyhlášky,
- g) **zastavěným stavebním pozemkem** se dle § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), se rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako **stavební parcela** a další **pozemkové parcely**⁷⁾ zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Čl. 5

Oceňování pozemků porovnávacím způsobem

1. Cena pozemku se zjistí vynásobením jeho výměry v m² cenou určenou porovnávacím způsobem.
2. Při určení **obvyklé ceny v souladu s Čl. 3 odst. 1.**, se vychází z porovnání sjednaných cen **minimálně 3** obdobných pozemků na základě skutečného (případně možného) účelu užití v dané či srovnatelné lokalitě za relevantní časový úsek.
3. Nelze-li obvyklou cenu určit, určí se v souladu s Čl. 3 odst. 2 **tržní hodnota, kdy u porovnávacího způsobu lze doporučit za standardní situace vycházet** z porovnání nabídkových cen (případně je možná kombinace sjednaných a nabídkových cen).
4. U pozemků, které jsou účelově určeny k hospodářskému, pěstitelskému nebo dendrologickému využití trvalých porostů, se tyto porosty ocení samostatně dle čl. 12.

Čl. 6

Oceňování pozemků dle vyhlášky

1. **Stavební pozemek** se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 10 ZOM násobkem výměru pozemku a ceny uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec, v souladu s ustanovením § 2 vyhlášky. Není-li pozemek oceněn v cenové mapě nebo nelze-li stavební pozemek ocenit cenou z cenové mapy ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, případně ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 3, které stanoví vyhláška.

K ceně pozemku, určené podle odstavce 1, se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí. Stojí-li stavba, která je součástí pozemku, na několika pozemcích, nezapočte se k ceně pozemku, na němž je přestavkou. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška. Dále se přičte cena trvalých porostů.

2. **Zemědělský pozemek** se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 11 ZOM, cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.

Cena zemědělského pozemku se určí ve smyslu § 6 vyhlášky, jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč/m².

⁷⁾ Dle § 2 písm. c) zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů, stavební parcelu představuje pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří; dle písm. d) citovaného paragrafu pak pozemkovou parcelou představuje pozemek, který není stavební parcelou. Jednotlivé druhy a pozemku a způsoby jeho využití jsou pak definovány v příloze k vyhlášce č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území, stanoví vyhláška.

3. **Lesní pozemek** (nelesní pozemek s lesním porostem) se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 12 ZOM, výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů.

Cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč/m² (§ 7 vyhlášky).

Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu, vyjadřující kategorii lesů a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků, stanoví vyhláška (§ 7).

4. **Pozemky vodních ploch a jiných pozemků** se oceňují, ve smyslu ustanovení § 13 ZOM.

Cena pozemku vodní plochy a cena jiného pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč/m². Ocenění vodních ploch upravuje § 8 vyhlášky a ocenění jiných pozemků § 9 vyhlášky.

Díl druhý Stavby

Čl. 7 Členění staveb

1. Pro účely oceňování se stavby člení dle § 3 ZOM na
 - a) stavby pozemní, kterými jsou
 - budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
 - jednotky,
 - venkovní úpravy,
 - b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
 - c) vodní nádrže a rybníky,
 - d) jiné stavby.
2. Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

Čl. 8 Oceňování staveb porovnávacím způsobem

1. Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky (m³, m², m) charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby (např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, podlahová plocha, užitková plocha apod.) cenou určenou porovnávací metodou.
2. Při určení **obvyklé ceny v souladu s Čl. 3 odst. 1.** se vychází z porovnání sjednaných cen minimálně 3 obdobných staveb na základě skutečného (případně možného) účelu užití v dané či srovnatelné lokalitě za relevantní časový úsek.

3. Nelze-li obvyklou cenu určit, určí se v souladu s Čl. 3 odst. 2 **tržní hodnota**, kdy u porovnávacího způsobu lze doporučit za standardní situace vycházet z porovnání nabídkových cen (případně je možná kombinace sjednaných a nabídkových cen).

Čl. 9

Oceňování staveb výnosovým způsobem

1. Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).
2. Pro účely této metodiky se v případě výnosového způsobu ocenění preferuje jeho kombinace s nákladovým způsobem ocenění ve smyslu § 31 až § 33 vyhlášky.

Čl. 10

Oceňování staveb dle vyhlášky

1. Ocenění stavby nákladovým způsobem se provádí dle ustanovení § 10 až § 30 vyhlášky. Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se:

- a) ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,
- b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,
- c) z technického nebo morálního opotřebení stavby,
- d) ze zohlednění ceny stroje nebo jiného technologického zařízení, není-li v katastru nemovitostí zapsána výhrada, že stroj není vlastnictvím vlastníka nemovité věci.

Základní ceny a způsob jejich úpravy podle odstavce 1 u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a postupy při oceňování včetně způsobů zjištění a uplatnění technického nebo morálního opotřebení stanoví vyhláška. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu.

2. Ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu se provádí dle ustanovení § 31 až § 33 vyhlášky.
3. Ocenění stavby porovnávacím způsobem se provádí dle ustanovení § 34 až § 38 vyhlášky.
4. Dle ustanovení § 4 ZOM platí:
 - a) Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.
 - b) Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.
 - c) Výrobek, který plní funkci stavby, se oceňuje jako jiná stavba.

Díl třetí

Trvalé porosty

Čl. 11

Členění trvalých porostů

Pro účely oceňování se trvalé porosty člení dle § 14 ZOM majetku na:

- a) lesní porosty,
- b) ovocné dřeviny,
- c) rychle rostoucí dřeviny,
- d) vinnou a chmelovou révu,
- e) okrasné rostliny.

Čl. 12

Oceňování trvalých porostů

1. Lesní porost se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 15 ZOM, nákladovým a výnosovým způsobem, a to
 - a) lesní porost na lesním pozemku dle § 40 až § 42 vyhlášky,
 - b) lesní porost na nelesním pozemku, který má prokazatelně charakter lesního porostu, ve smyslu § 43 vyhlášky dle bodu a), tj. dle § 40 až § 42 vyhlášky,
 - c) nelesní porost dle § 44 vyhlášky,
 - d) lesní porost zjednodušeným způsobem dle § 45 vyhlášky (např. při zavedení do operativní evidence).Vychází se přitom ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýtí a zakmenění.
2. Ovocné dřeviny, rychle rostoucích dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny se oceňují, ve smyslu ustanovení § 16 ZOM, výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru nebo způsobu založení jejich porostu, dle § 46 a § 47 vyhlášky. Ceny vinné a chmelové révy obsahují ceny zařízení vinic a chmelnic.

Díl čtvrtý

Věcná práva k nemovitým věcem

Čl. 13

Právo stavby

Právo stavby se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 16a ZOM, výnosovým způsobem na základě ročního užitku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Cena práva stavby se určí dle § 39 vyhlášky.

Čl. 14

Věcné břemeno

1. Věcné břemeno se oceňuje **výnosovým způsobem** na základě ročního užitku při zohlednění doby jeho trvání, nebo **pevnou částkou**, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene (§ 16b odst. 1 ZOM). U služebnosti se v ročním užitku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci. U reálného břemene zohledňuje roční užitek prospěch oprávněného.
2. Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného (§ 39a vyhlášky). Je-li věcné břemeno zřízeno
 - **na dobu neurčitou:**
cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce:

$$CB_N = \frac{ru_o}{p},$$

kde

CB_N ... cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,

ru_o ... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

p míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k oceňovací vyhlášce, v setinném vyjádření,

- **na dobu určitou nebo na dobu života:**
cena věcného břemene se určí podle vzorce

$$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p},$$

kde

CB_U ... cena věcného břemene zřízeného na dobu určitou nebo na dobu života v Kč,

ru_o ... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,

p míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k oceňovací vyhlášce, **v setinném vyjádření**,

n počet let dalšího trvání věcného břemene určený podle odstavce 3.

- **roční užitek oprávněného z věcného břemene:**
se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce :

$$ru_o = \sum_{i=1}^n (ru_i \times ko_i),$$

kde

ru_o ... roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,

ru_i ... dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč.

[ru_i] - dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, se zjistí:

- a) pro ocenění služebnosti pozemkové (s výjimkou věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b), nebo užívacího práva, popřípadě obdobného práva z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a vyhlášky plynoucího ze **zatížené nemovité věci nebo její části** se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný (Pozn.: Při určení rozsahu zatížení se vychází ze smlouvy o zřízení věcného břemene, je-li smlouvou vymezena část pozemku, například geometrickým plánem, pak se roční užitek určí pouze z této části, není-li geometrický plán nebo nelze ji jednoznačně ze smlouvy určit, pak věcné břemeno zatěžuje celý pozemek.);

obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, se vychází při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle vyhlášky;

a od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

- b) dále se zjistí pro ocenění služebnosti požívacího práva, ze součtu dílčího ročního užitku oprávněného určeného podle písmene a) a dílčího ročního užitku ve výši obvyklé ceny plodů a užitků vzešlých ze zatížené nemovité věci za rok touto služebností, při zohlednění obvyklých dosažitelných výnosů a užitků, a odpočtu nákladů, bez nichž by se plodů a užitků nedosáhlo, není-li ve smlouvě uvedeno jinak,

- c) dále se zjistí pro ocenění reálného břemene, z ročního prospěchu plynoucího ze závazku, který je vlastník nemovité věci povinen poskytovat oprávněnému; u naturálního plnění nebo poskytované služby se určí ve výši obvyklé ceny určené podle § 1a v rozsahu podle smlouvy, pokud nebyl ve smlouvě určen, pak podle běžné zvyklosti,

i pořadové číslo dílčího ročního užitku plynoucího z věcného břemene,

- n** počet dílčích ročních užitků plynoucích z věcného břemene,
ko_i koeficient míry užitku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užitku plynoucím z nemovité věci vlastníkově a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užitku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným. Pokud
- a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným;
 - b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve výši omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením;
 - c) se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a k oceňovací vyhlášce.

3. Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o:

- a) **osobní věcné břemeno sjednané na dobu života**, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy č. 22a k oceňovací vyhlášce podle věku oprávněného k datu ocenění,
- b) **časově neomezenou osobní služebnost**, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou,
- c) **služebnost opory cizí stavby**, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

4. Nelze-li cenu věcného břemene zjistit podle výše uvedených odstavců, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10 000 Kč. Je nutné postupovat individuálně, jelikož záleží na sjednaných podmínkách ve smlouvě o zřízení věcného břemene.

5. Minimální cena za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu (cena věcného břemene):

- a) u pozemků, kde je ČR - ÚZSVM v postavení **výhradního vlastníka**, činí **vždy 3 000 Kč**.⁸⁾
- b) u pozemků, kde je ČR – ÚZSVM **podílovým spoluvlastníkem**, a to bez ohledu na výši spoluvlastnického podílu, pak v případě, kdy bude smlouvu o zřízení věcného břemene (včetně smlouvy o smlouvě budoucí) a samotné ocenění **realizovat ÚZSVM** a podíl na ceně věcného břemene odpovídající spoluvlastnickému podílu ČR – ÚZSVM bude:
 - b.a) 3 000 Kč a nižší, pak cena věcného břemene u příslušného podílu pro ČR – ÚZSVM bude vždy ve výši **3 000 Kč**;
 - b.b) vyšší jak 3 000 Kč, pak cena věcného břemene u příslušného podílu pro ČR – ÚZSVM bude **odpovídat výslednému podílu na ceně**.
- c) u pozemků, kde je ČR – ÚZSVM **podílovým spoluvlastníkem**, a to bez ohledu na výši spoluvlastnického podílu, pak v případě, kdy bude smlouvu o zřízení věcného břemene (včetně smlouvy o smlouvě budoucí) a samotné ocenění **realizovat oprávněný z věcného břemene** a podíl na ceně věcného břemene odpovídající spoluvlastnickému podílu ČR – ÚZSVM bude:
 - c.a) 1 500 Kč a nižší, pak cena věcného břemene u příslušného podílu pro ČR – ÚZSVM bude vždy ve výši **1 500 Kč**;

⁸⁾ Tato sazba odpovídá odhadu průměrných mzdových nákladů, které vznikají ÚZSVM s ohledem na jednotlivé nezbytné činnosti majetkových referentů, cenových referentů a právních auditorů.

c.b) vyšší jak 1 500 Kč, pak cena věcného břemene u příslušného podílu pro ČR – ÚZSVM bude **odpovídat výslednému podílu na ceně.**

6. V případě zatížení stavby věcným břemenem se použije míra kapitalizace pro tuto stavbu. Pro ocenění závady na nemovité věci se použije míra kapitalizace podle druhu zatížené nemovité věci. Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu jejího užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.
7. **Roční užitek oprávněného z věcného břemene a omezení vlastníka nemovité věci tímto věcným břemenem nejsou vždy shodné.** Vlastníka může omezovat v užívání nemovité věci navíc i ochranné pásmo.
8. Za zřízení služebností podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích se stanoví maximální výše jednorázové náhrady vždy podle ZOM a neplatí pro ně ustanovení o minimální ceně.

Čl. 14a

Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu

1. Zjednodušené ocenění věcného břemene **pro technickou infrastrukturu se použije pro umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku⁹⁾, pokud je zřízeno na dobu neurčitou.** Zjednodušené ocenění se nevztahuje na přípojky.
2. Cena se určuje v závislosti na umístění vedení na těchto pozemcích, a to podle vzorce:

$$CB_z = ru_z \times d \times ku,$$

kde

CB_z ... cena věcného břemene pro technickou infrastrukturu v Kč určená zjednodušeným způsobem,

ru_z ... roční užitek oprávněného v Kč za m z věcného břemene pro podzemní technickou infrastrukturu, který se určí podle vzorce

$$ru_z = ZC \times 0,015,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za 1 m² určená podle § 3,

0,015 ... konstanta,

d délka vedení technické infrastruktury v m,

ku koeficient míry užitku a omezení vlastníka nemovité věci pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu, který se určí podle tabulky č. 1 přílohy č. 22a k oceňovací vyhlášce, v závislosti na umístění vedení v silničním pozemku nebo pomocném silničním pozemku, a který zohledňuje šíři technické infrastruktury.

⁹⁾ **Silniční pozemek, včetně pomocného silničního pozemku, je definován v ustanovení § 11 zákona č. 13/1997 Sb., dále i podle § 12, 14 a 15.** Členění technické infrastruktury je uvedeno například v § 2 odst. 1 písm. m bod 2 zákona č. 183/2006 Sb., § 1 zákona č. 416/2009 Sb., § 2 odst. 2 zákona č. 127/2005 Sb. Využívání silničních pozemků pro umístění vedení inženýrských sítí je, dle odst. 6, písm. d) ustanovení § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zvláštním užíváním dálnice, silnice a místní komunikace.

3. Hodnota ročního užítu činí nejméně 10 Kč za 1 m a nejvíce 1 500 Kč za 1 m.
4. Roční užitek z výkonu vlastnického práva k nemovité věci lze pro účely této cenové metodiky ztotožnit s výší **ročního obvyklého nájemného** za její užívání. Přitom je třeba dbát i na ustanovení § 1263 občanského zákoníku.¹⁰⁾
5. Šířkou zatížené plochy technickou infrastrukturou se uvažuje jako šířka výkopu rýhy, která je požadována příslušnou normou v nejnižším místě výkopu. Tzn., že šířka výkopu rýhy u povrchu je velmi pravděpodobně větší, než je šířka výkopu rýhy na dně rýhy.¹¹⁾
6. Omezení vlastníka nemovité věci je rozdílné **u překopu komunikace**¹²⁾ oproti omezení vlastníka nemovité věci při **vložení do komunikace** (protlak či podvrt)¹³⁾, což je právě zohledněno velikostí hodnoty koeficientu míry užítu a omezení vlastníka nemovité věci (k_u) v příloze č. 22a, tabulka č. 1 vyhlášky.
7. Rozlišení omezení práv jednotlivých vlastníků nemovitých věcí, když vlastník komunikace není vlastníkem pozemku, na kterém se komunikace nachází, se neprovádí, jelikož se vychází z teze, že vlastník pozemku je omezen stále (kteréžto omezení bylo již určité vyřešeno na základě jiného právního titulu), zatímco vlastník komunikace je teď (lokálně) omezen vlastníkem inženýrských sítí.
8. V případě, kdy se jedná o zřízení, změnu nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby za účelem provedení přeložky inženýrské sítě v souvislosti se stavbou dálnice nebo silnice I. třídy, **se postupuje dle § 3b zákona č. 416/2009 Sb., urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací**, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**liniový zákon**“). Takto se postupuje i v případech, kdy se věcné břemeno zřizuje z důvodu přeložky inženýrské sítě vyvolané stavbou dopravní infrastruktury, přičemž resortní investor zde věcné břemeno nezřizuje sám, ale v zastoupení vlastníka inženýrské sítě. V případech, kdy se věcné břemeno zřizuje pro jinou organizační složku státu, státní organizaci, nebo státní podnik, pak je dle § 3b odst. 6 liniového zákona vyloučena možnost poskytnout za práva získaná podle § 3a peněžitě nebo jiné plnění.¹⁴⁾
9. Podle ustanovení § 39b se do oceňování věcného břemene **nezahrnuje ochranné pásmo**.¹⁵⁾ Věcné břemeno a ochranné pásmo totiž vznikají na základě různých právních skutečností.

¹⁰⁾ „Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.“

¹¹⁾ Způsob provádění rýh (např. pažení výkopů apod. – viz. ČSN EN 1610 Provádění stok a kanalizačních přípojek a jejich zkoušení. Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2017, 36 s. Třídící znak 756114.) závisí na významu a rozměrech rýhy, druhu podloží hornin a na dalších místních podmínkách.

¹²⁾ ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2020, 36 s. Třídící znak 736005. Výkopová technologie: „Způsob ukládání vedení inženýrských sítí do země s užitím dočasně otevřené výkopové rýhy. Výkopovou technologií dochází k narušení povrchu a konstrukce chodníků nebo komunikací nebo veřejného prostranství atd. v souvislém pásu, přičemž dochází k narušení normální (obvyklé) funkce veřejného prostoru a při jejich ukládání do prostoru již alespoň částečně inženýrskými sítěmi využitého i k možnému ovlivnění již uložených vedení zejména z hlediska možné změny velikosti nebo způsobu jejich pevnostního namáhání.“

¹³⁾ ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2020, 36 s. Třídící znak 736005. Bevýkopová technologie: „Způsob ukládání vedení inženýrských sítí do země bez užití výkopové rýhy. Ovlivnění prostoru, do něhož jsou inženýrské sítě ukládány, závisí na druhu použité bevýkopové technologie.“

¹⁴⁾ Tento postup se tedy nevztahuje na právnické osoby, které nehopodaří s majetkem státu (např. akciové společnosti vlastněné státem).

¹⁵⁾ Tento postup vyplývá z důvodové zprávy k zákonu č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kdy „**Z hlediska objektivit je proto navržen jiný přístup k ocenění v případě oceňování užítu ze zřizovaného věcného břemene a jiný přístup k ocenění újm plynoucích z věcného břemene nebo jiného omezení vlastnického práva v případě ocenění nemovité věci zatížené tímto právem jako závady na nemovité věci.**“

Ochranné pásmo se uplatní pouze při oceňování závady na nemovité věci dle ustanovení § 39c vyhlášky.¹⁶⁾

Čl. 15

Ocenění závady na nemovité věci

1. Zatěžuje-li nemovitou věc věcné břemeno nebo právo zřízené jinak než jako právo odpovídající věcnému břemenu (dále jen "**závada**"), snižuje cena této závady v případě určování ceny nemovité věci její hodnotu. Závada se ocení v závislosti na výši ceny roční újmy vlastníka nemovité věci související s tímto zatížením při zohlednění doby jejího trvání.
2. **Za závadu se nepovažuje: právo, které podstatně neomezuje** vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci a nemá tak **významný vliv** na výši její ceny; zástavní právo; zadržovací právo; nájem; pacht; právo stavby.
3. Výše roční újmy se určí jako rozdíl mezi výší ročního užítu plynoucího z nemovité věci bez zatížení závadou a výší ročního užítu z nemovité věci se zatížením závadou.
4. Celková cena závad zatěžujících nemovitou věc se určuje v závislosti na počtu let jejich dalšího trvání, podle vzorce:

$$CZ = \sum_{i=1}^n CZ_{ni} + \sum_{i=1}^u CZ_{ui},$$

kde

CZ celková cena závad zatěžujících nemovitou věc v Kč,

n počet dílčích závad připadajících na dobu neurčitou,

u počet dílčích závad připadajících na dobu určitou nebo dobu života oprávněného,

CZ_{ni} ... cena i-té dílčí závady na dobu neurčitou v Kč, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti, která se určí podle vzorce

$$CZ_{ni} = \frac{rj_v}{p},$$

kde

CZ_{ni} ... cena i-té dílčí závady na dobu neurčitou v Kč,

rj_v dílčí roční újma vlastníka nemovité věci ze závady v Kč, určená podle odstavce 2,

p míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k oceňovací vyhlášce, v setinném vyjádření,

CZ_{ui} ... cena i-té dílčí závady na dobu určitou nebo na dobu života oprávněného v Kč, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti, která se určí podle vzorce

$$CZ_{ui} = rj_v \times \frac{(1+p)^k - 1}{(1+p)^k \times p},$$

kde

CZ_{ui} ... cena i-té dílčí závady na dobu určitou nebo na dobu života oprávněného v Kč,

rj_v dílčí roční újma vlastníka nemovité věci v Kč, určená podle odstavce 2,

p míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k oceňovací vyhlášce, v setinném vyjádření,

k počet let dalšího trvání dílčí závady zatěžující nemovitou věc, určený

Ocenění věcného břemene nebo jiného věcného práva zřízeného k nemovité věci ze zákona jako závady nově samostatně upravuje ustanovení § 16c zákona o oceňování majetku."

¹⁶⁾ Viz důvodová zpráva k zákonu č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Pro určení ceny nemovité věci zatížené věcným břemenem nebo jiným právem obdobným služebnosti nebo reálnému břemenu, které bylo zřízeno jinak než věcným břemenem (např. **ochranná nebo bezpečnostní pásma**), bylo nově upraveno ocenění těchto zatížení jako závady na nemovité věci.“

podle odstavce 3, nebo počet let trvání určený v závislosti na době života oprávněného k datu ocenění, určeném podle tabulky č. 3 přílohy č. 22a k oceňovací vyhlášce.

5. Dílčí roční újma vlastníka nemovité věci ze závady [r_v] se určí jako rozdíl mezi výší dílčího ročního užitku plynoucího z nemovité věci bez zatížení závadou a výší dílčího ročního užitku z nemovité věci se zatížením závadou. V případě, že dílčí roční újma vlastníka nemovité věci odpovídá dílčímu ročnímu užitku oprávněného z věcného břemene, postupuje se obdobně podle § 39a odst. 2 vyhlášky.
6. Počet let dalšího trvání závady se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku závady. Je-li závadou věcné břemeno, pak se počet let dalšího trvání určí podle § 39a odst. 3 vyhlášky. V ostatních případech dalšího trvání závady se postupuje obdobně.
7. Celková cena souhrnu závad zatěžujících nemovitou věc nesmí činit více jak 80 % určené ceny nemovité věci.

Čl. 16 Ochranná pásma

1. Rozsah ochranných pásem elektrizační soustavy vyplývá z ustanovení § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění (dále jen „**energetický zákon**“).
2. Rozsah ochranných pásem plynárenských zařízení vyplývá z ustanovení § 68 energetického zákona.
3. Rozsah ochranných pásem zařízení pro výrobu či rozvod tepelné energie vyplývá z ustanovení § 87 energetického zákona.
4. Rozsah ochranných pásem telekomunikačních zařízení vyplývá z ustanovení § 102 zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích.
5. Rozsah ochranných pásem rádiového zařízení a rádiového směrového spoje se řídí ustanovením § 103 zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích.
6. Rozsah ochranných pásem vodovodních řadů a kanalizačních stok vyplývá z ustanovení § 23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích).

Čl. 16a Bezpečnostní pásma

Rozsah bezpečnostních pásem plynárenských zařízení vyplývá z ustanovení § 69 energetického zákona.

Díl pátý Pronájem (pacht) nemovitých věcí

Čl. 17 Postup při určování obvyklého nájemného

1. Určení obvyklého nájemného nemovitých věcí vychází z analýzy nájemního trhu obdobných nemovitých věcí při analogické aplikaci příslušných ustanovení v Čl. 3.

2. V případě, že nelze z objektivních důvodů obvyklé nájemné určit porovnáním na základě realizovaných pronájmů, lze při ocenění vycházet z analýzy dosud nerealizovaných nabídek pronájmů srovnatelného majetku (nabídkových cen nájemného). Současně by v takovém případě mělo být provedeno i určení nájemného odvozením z obvyklé ceny pronajímaného majetku.

Vycházet pouze z analýzy nabídkových cen nájemného lze z důvodu hospodárnosti v případě vlastního ocenění za předpokladu, že existuje stabilizovaný trh nájemného srovnatelného majetku s dostatečnou vypovídací schopností ve shodné lokalitě, nebo v případě pronájmu majetku relativně malé hodnoty. Při nedostatku relevantních podkladů pro srovnání lze postupy uvedené výše kombinovat.

3. V odůvodněných a výjimečných případech při ocenění dle odst. 1 až 2, např. jedná-li se o pronájem specifického druhu majetku, je možné vycházet minimálně ze tří nabídek, případně lze při tomto porovnání využít i obdobné nájemní vztahy v širší lokalitě. V těchto specifických případech je nezbytné ve výsledné ceně tyto skutečnosti zohlednit. Tyto případy by měly být vždy zdůvodněny a doloženy kroky opravňující k tomuto postupu.
4. Nelze-li obvyklé nájemné na trhu určit porovnáním (obdobné nemovité věci nejsou v daném místě a čase pronajímány ani k pronájmu nabízeny nebo jen ojediněle), odvodí se nájemné z ceny nemovité věci, která má být pronajata. Cena těchto nemovitých věcí se určí u pozemků postupem dle čl. 5 (resp. 6) a u staveb dle čl. 8 (resp. 9 nebo 10).
5. Roční obvyklé nájemné se v případě postupu dle odst. 4 stanoví ve výši 4 % až 7 %¹⁷⁾ z obvyklé ceny nemovité věci podle vyhodnocení pronajímané nemovité věci, zejména z hlediska atraktivity místa, ve kterém se nachází (výhodnost polohy), druhu nemovité věci a způsobu jejího využití. U zemědělských a lesních pozemků se uvažuje tato sazba ve výši 2 % až 4 %. Vyšší procento lze z obvyklé ceny nemovité věci použít pouze při zdůvodnění takového postupu odkazem na konkrétní podklady použitelné pro porovnávací metodu.
6. V případě vyčíslení úhrady za bezesmluvní užívání nemovité věci se postupuje analogicky dle odstavce 4 až 5 s respektováním aktuální judikatury.¹⁸⁾
7. Postup podle odst. 1 až 6 se nepoužije pro zjištění obvyklého nájemného za pronájem pozemků podléhajících regulaci ve smyslu příslušného Výměru MF, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami. V těchto případech se za nájemné považuje maximální cena podle tohoto výměru MF v platném znění.

Čl. 18

Postup při určování obvyklého pachtovného

V případě určování obvyklého pachtovného, jako specifického druhu nájemného, se postupuje analogicky dle Čl. 17, zejména s ohledem na předpokládanou míru užítu z předmětu pachtu.

Čl. 19

Nájemné za užívání pozemku pro umístění reklamních zařízení apod.

1. Nájemné za užívání pozemku, v rozsahu nezbytném k umístění a bezpečnému ukotvení reklamního zařízení – billboardu, které se neurčí na základě analýzy nájemního trhu, činí:

Praha 40 000 - 45 000 Kč/ks/rok

¹⁷⁾ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8; 10.6 K nájemnému z pozemků, str. 514.

¹⁸⁾ Např. usnesení Ústavního soudu ze dne 28. července 2020, sp. zn. IV. ÚS 2124/19.

Brno, Ostrava	30 000 - 35 000 Kč/ks/rok
Krajská města	20 000 - 25 000 Kč/ks/rok
bývalá okresní města	15 000 - 20 000 Kč/ks/rok
ostatní obce	10 000 Kč/ks/rok

Jde-li o pozemek u dálnice, násobí se uvedené ceny koeficientem 2,0.

Pokud je na pozemku umístěno oboustranné reklamní zařízení, násobí se určená cena ještě koeficientem 1,2 pro neosvětlená zařízení; u osvětlených zařízení se cena může zvýšit ještě o dalších max. 20 %.

- Pro zjištění nájemného za pozemek při umístění smartboardu se postupuje podle odst. 1 a výsledná částka se vynásobí koeficientem 1,3 až 1,5.
- Pro zjištění nájemného za pozemek při umístění bigboardu se postupuje podle odst. 1 a výsledná částka se vynásobí koeficientem 1,5 až 2,0.
- Pro zjištění nájemného za pozemek při umístění megaboardu se postupuje podle odst. 1 a výsledná částka se násobí koeficientem 2,0 až 2,5.
- Standardní rozměr billboardu činí 5,1 x 2,4 m, smartboardu činí 3 x 6 m, bigboardu činí 3,6 x 9,6 m a megaboardu činí 12x 6 m a 24 x 8 m.
- Nájemné za užívání stavby, v rozsahu nezbytném k umístění a bezpečnému ukotvení reklamního zařízení, se stanoví v rámci cenového intervalu podle odst. 1 bez dalších úprav.
- V případě jiných rozměrů reklamních zařízení, než je uvedeno v odst. 5, se výše nájemného za užívání pozemku či stavby odvodí poměrným způsobem z plochy tohoto reklamního zařízení a standardní plochy billboardu (12,24 m²) v rámci cenového intervalu podle odst. 1 bez dalších úprav.

ČÁST TŘETÍ **Majetková práva**

Čl. 20 **Ocenění majetkových práv**

Oceňování práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických poznatků, některých majetkových práv souvisejících s právem autorským a práv pořizovatele databáze se provádí ve smyslu ustanovení § 17 ZOM.

ČÁST ČTVRTÁ **Movité věci**

Čl. 21 **Oceňování movitých věcí**

- Základním předpokladem pro zjištění obvyklé ceny nebo tržní hodnoty je provedení analýzy trhu.
- Analýza trhu poskytuje informaci, zda se na trhu obchoduje se stejnými nebo obdobnými movitými věcmi jako je majetek, který je předmětem ocenění.
- Pokud se v daném místě a čase prodává zboží totožné s oceňovaným majetkem, postupuje se takto:

- a) na různých prodejních místech se zjistí prodejní ceny,
 - b) zjistí se co největší počet prodejních cen v závislosti na rozsáhlosti prodejní sítě v daném místě,
 - c) počet prodejů pro zjištění obvyklé ceny nebo tržní hodnoty je zpravidla 6,
 - d) určí se interval nejčastěji prodejem dosažených cen v daném místě a čase a stanovenou průměrnou hodnotu pro danou entitu lze považovat za cenu obvyklou nebo za tržní hodnotu,
 - e) obvyklá cena nebo tržní hodnota stanovená na základě analýzy trhu se převezme pro oceňovaný majetek bez další úpravy pouze tehdy, pokud doba od jeho pořízení není delší než 1 rok; v ostatních případech se určí tzv. „časová hodnota“ oceňovaného majetku,
 - f) časová hodnota oceňovaného majetku je obvyklá cena nového majetku upravená o částku odpovídající jeho fyzickému a morálnímu opotřebení.
4. Pokud se na trhu nevyskytuje totožné zboží, ale pouze zboží podobné oceňovanému majetku, postupuje se takto:
- a) určí se obvyklá cena prodáváného zboží obdobným postupem podle předchozího odst. 3,
 - b) stanoví se kritéria porovnání prodáváného zboží a oceňovaného majetku,
 - c) kritéria musí vystihovat nejdůležitější charakteristiky dané věci (např. u elektrospotřebičů především výkon, spotřebu energie, bezpečnost; u nábytku materiál, náročnost na údržbu, vzhled apod.),
 - d) kritériím stanoveným pro porovnání je odborným posouzením přidělena váha jejich vlivu na cenu,
 - e) určovaná cena oceňovaného majetku je cena podobného majetku upravená na základě vyhodnocení kritérií porovnání a dále upravená o vyhodnocení opotřebení.
- Uvedený postup při určování obvyklé ceny pro ocenění movitých věcí se nevyžaduje při oceňování drobných movitých věcí (např. nádobí, náradí, textilní výrobky). Ocenění se v těchto případech provede odborným odhadem (tržní hodnota).
5. Pokud se na trhu se stejným nebo podobným zbožím jako je oceňovaný majetek neobchoduje, postupuje se takto:
- a) Je-li známa pořizovací cena oceňovaného majetku, převede se na cenovou úroveň běžného roku:
 - k převodu se použije index změn cen příslušné skupiny vykazovaný ČSÚ za období od roku pořízení majetku ke dni ocenění,
 - výsledná částka, vyjadřující pořizovací cenu oceňovaného majetku v cenové úrovni běžného roku, se upraví o míru jeho fyzického a morálního opotřebení odborným odhadem,
 - při odhadu opotřebení se vychází především ze skutečného stavu majetku, jeho stáří je pouze pomocnou informací.
 - b) Není-li známa pořizovací cena oceňovaného majetku, použije se nákladově ziskový propočet:
 - náklady na pořízení se kalkulují v běžných cenách,
 - k nákladům se připočte zisk v rozmezí 10 % až 15 % z nákladů na pořízení,

- určená cena se upraví o odborný odhad opotřebení podle stavu oceňovaného majetku.

Postup podle písm. a) a b) se neuplatní u drobných movitých věcí. Ocenění se provede v těchto případech odborným odhadem.

6. Uvedený postup při určování obvyklé ceny nebo tržní hodnoty se nevyžaduje při ocenění drobných movitých věcí vedených v operativní evidenci (např. nádobí, nářadí, textilní výrobky, audiovizuální nosiče, kožená galanterie). Ocenění se provede k tomu jmenovanou komisí.
7. Movité věci, nabyté dle příslušných ustanovení právních předpisů, mohou být nabízeny k prodeji za cenu minimálně ve výši, která je uvedena v usnesení příslušného soudu za předpokladu naplnění ustanovení § 22 odst. 2 ZMS. V situacích, kdy nabídka převyšuje poptávku po dané věci na relevantním trhu (např. obecně dostupné genericky určené zboží), tak se minimální cena při nabízení k prodeji nenavýšuje nad úroveň obvyklé ceny.

ČÁST PÁTÁ

Cenné papíry

Čl. 22

Oceňování cenných papírů obchodovaných na regulovaném trhu, zahraničním regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu se provádí ve smyslu ustanovení § 19 ZOM.

Čl. 23

Oceňování cenných papírů neobchodovaných na regulovaném trhu, zahraničním regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a cenných papírů nepřijatých k obchodování na těchto trzích se provádí ve smyslu ustanovení § 20 ZOM.

ČÁST ŠESTÁ

Ostatní majetek

Čl. 24

Oceňování platebních prostředků a platebních karet, cenin a vkladů se provádí ve smyslu ustanovení § 21 ZOM.

Čl. 25

Oceňování pohledávek a dluhů, nároků ze životního pojištění a penzijního připojištění se státním příspěvkem se provádí ve smyslu ustanovení § 22 zákona o oceňování majetku.

Čl. 26

Oceňování podílů v obchodních korporacích se provádí ve smyslu ustanovení § 23 ZOM.

Čl. 27

Ocenění živých zvířat pro zavedení do operativní evidence se řídí Metodickým pokynem č. 2/2004 - „Komisionální oceňování movitých věcí a zvířat vedených v operativní evidenci“.

ČÁST SEDMÁ
Obchodní závod

Čl. 28

Oceňování obchodního závodu se provádí ve smyslu ustanovení § 24 ZOM.

ČÁST OSMÁ
Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 29

1. Cena nemovité věci se může snížit o cenu věcného břemene na ní váznoucího, určenou podle čl. 14 těchto postupů, nejvýše však o 80 % určené ceny nemovité věci.
2. V ceně nemovité věci je možné zohlednit vlivy ekologické zátěže (Čl. 5 odst. 6 písm. d, Čl. 8 odst. 5 písm. f) v rozsahu, vyplývajícím z příslušných ustanovení dle této cenové metodiky (čl. 3 odst. 1 písm. a), případně může být z tohoto důvodu navržen bezúplatný převod z důvodu hospodárnosti. Takovýto postup však musí být doložen průkaznou dokumentací (např. ekologický audit).
3. Při určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty pro účely přímého prodeje, kterým dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, není důvod omezující vlivy z titulu rozdílného vlastnictví žádným způsobem zohledňovat. Kupní cena stanovená na základě vyhlášky se v těchto případech navýší o srážky provedené z výše uvedených důvodů. Analogicky se postupuje i v případě jiných, principiálně obdobných, přímých prodejů.
4. Je-li oceňovaný pozemek zatížen stavbou, kterou bude nutné odstranit (jedná se o stavbu v havarijním technickém stavu, která svým závadným stavem ohrožuje život či zdraví osob, bezpečnost anebo životní prostředí a jejíž rekonstrukce již není účelná a ze stavu stavby je zcela zřejmé, že odstranění stavby je nevyhnutelné) anebo stavbou, u které již bylo nařízeno či povoleno její odstranění (dále jen „**stavba v demoličním stavu**“), pak se postupuje při ocenění účelně v návaznosti na stav a cenu stavby a pozemku a zohledňují se hlavní cenotvorné vlivy, které se promítnou ve výstupních hodnotách takového ocenění,
 - a) v případě ceny zjištěné lze uvedené okolnosti související s odstraněním stavby v demoličním stavu zohlednit zejména Indexem omezujících vlivů pozemku „I_O“ a/nebo Indexem trhu s nemovitými věcmi „I_T“^{[1])};
 - b) v případě obvyklé ceny/tržní hodnoty (nepodaří-li se v první řadě dohledat obdobné vzorky pro porovnání, tj. pozemky s obdobnou závadou), se od ceny určené porovnáním pozemků bez této závady odečtou konkrétní předpokládané náklady na odstranění stavby v demoličním stavu a dále se zohlední časová prodleva s užíváním pozemku a z ní vyplývající újma srovnatelná s ušlým nájemným, případně náklady nutné na zabezpečení takové stavby před vniknutím cizích osob. V případě odečtení nákladů dle předchozí věty nelze cenu pozemku ze stejného důvodu dále snižovat pomocí koeficientů porovnání.

Čl. 30

1. Cena stavby, která je kulturní památkou, se určí dle § 24 vyhlášky.

^{[1])} Příloha č. 3, Tabulka č. 1 a č. 2 oceňovací vyhlášky.

2. Při určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty kulturní památky lze zohlednit též její historický význam či jedinečnost stavby, vždy však v kontextu se stávající nákladovostí oceňované stavby. Toto zohlednění je nezbytné vždy zdůvodnit a doložit relevantním vyjádřením odborného útvaru organizace, jejíž kompetenci oceňovaná kulturní památka podléhá.
3. 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.

Čl. 31

Nemovitá věc ve spoluvlastnictví se ocení jako celek analogicky dle příslušných ustanovení části druhé a z výsledné ceny se vypočte příslušný spoluvlastnický podíl. Při fázi dokončování realizace spoluvlastnických podílů je pak nutné provést kontrolu, zda-li nedošlo v mezidobí k případnému prodeji dalších spoluvlastnických podílů předmětné nemovitosti, neboť pro dodržení zákonných podmínek nesmí být kupní cena spoluvlastnického podílu ÚZSVM, s ohledem na velikost podílu, nižší než kupní cena v mezidobí realizovaných spoluvlastnických podílů. Ve výsledné ceně je možné, v odůvodněných případech a na základě relevantního zdůvodnění, zohlednit výši spoluvlastnického podílu.

Čl. 32

Zhodnocení stavby v podílovém spoluvlastnictví České republiky rekonstrukcí, adaptací či obdobnými úpravami, realizovanými na náklady spoluvlastníka (třetí osoby), nebo nájemce, jimiž došlo k prodloužení životnosti stavby nebo zvětšení plochy či obestavěného prostoru, se ocení jako rozdíl ceny stavby před zhodnocením (ke dni vydání stavebního povolení nebo zahájení stavebních prací) a ceny stavby bezprostředně po jejím zhodnocení (ke dni vydání kolaudačního rozhodnutí nebo faktického ukončení stavebních prací) podle čl. 10 odst. 1.

Čl. 33

Při určení počtu obyvatel v obci se vychází ze statistických údajů zveřejněných na internetových stránkách Českého statistického úřadu o počtu obyvatel v obcích, a to k 1. lednu kalendářního roku předcházejícího kalendářní rok, ke kterému se ocenění provádí.

Čl. 34

1. Výsledná celková zjištěná cena se zaokrouhlí na desetikoruny.
2. Při vlastním ocenění dle této cenové metodiky by měly být při prodeji a pronájmu majetku zohledněny i nezbytné náklady Úřadu, spojené s touto činností, a to při respektování obecných principů hospodárnosti.

Čl. 35

1. Tyto postupy nabývají platnosti a účinnosti dnem zveřejnění na intranetových stránkách ÚZSVM v rubrice „Cenová problematika“, není-li stanoveno jinak.
2. Pokud byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene k pozemku, kde je ČR – ÚZSVM podílovým spoluvlastníkem, před účinností Změny č. 8 těchto postupů, a její

znění není v souladu s pravidly uvedenými v Čl. 14 odst. 5 ve znění po 1. červenci 2022, postupuje se při stanovení ceny věcného břemene k podílu na pozemku dle pravidel uvedených v dané smlouvě o smlouvě budoucí.

Změna č. 1 (Čl. 5 odst. 3) byla provedena ke dni 16. srpna 2017.¹⁹⁾

Změna č. 2 byla provedena ke dni 12. října 2017.²⁰⁾

Změna č. 3 (Čl. 14 odst. 8) byla provedena ke dni 13. července 2018.

Změna č. 4 (Čl. 18 odst. 7, Čl. 20 odst. 7, Čl. 32) byla provedena ke dni 1. června 2020.²¹⁾

Změna č. 5 (Čl. 1, 3 – 8, 10 – 15, 17, 20 – 24, 26, 28 - 30) byla provedena ke dni 1. ledna 2021.²²⁾

Změna č. 6 (Čl. 1 odst. 3 a 4; Čl. 3 odst. 1, 2 a 6; Čl. 5 odst. 3; Čl. 6 odst. 1; Čl. 8 odst. 3, Čl. 14, Čl. 14a – nový, Čl. 15) byla provedena ke dni 1. července 2021.²³⁾

Změna č. 7 (Čl. 4 odst. 2. písm. a; Čl. 4 odst. 5; Čl. 14 odst. 5; Čl. 17 odst. 5; Čl. 31) byla provedena ke dni 1. lednu 2022.²⁴⁾

Změna č. 8 (Čl. 14 - úprava odst. 5, Čl. 29 nový odst. 4; Čl. 35 nový odst. 2) byla provedena ke dni 1. července 2022.²⁵⁾

Vydal: odbor Majetkové metodiky

¹⁹⁾ UZSVM/A/38279/2017-OMMM

²⁰⁾ UZSVM/A/40338/2017-OMMM

²¹⁾ UZSVM/A/18435/2020-OMMP

²²⁾ UZSVM/A/59818/2020-OMM

²³⁾ UZSVM/A/27489/2021-OMM

²⁴⁾ UZSVM/A/59371/2021-OMM

²⁵⁾ UZSVM/A/24500/2022-OMM