

Postupy při oceňování majetku státu

(cenová metodika, vydaná podle příslušných ustanovení Příkazu GR č. 7/2014 „Postupy při určování a sjednávání cen“)

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 ČR 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 (dále jen ZMS), ve znění pozdějších předpisů.
 - a) Při úplatném převodu hmotné věci se sjedná cena nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá (dále jen „obvyklá cena“), pokud zvláštní právní předpis (např. § 3 až 7 a 9 až 10a zákona č. 526/1990 Sb.) nestanoví jinak.
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 vyřazen (§ 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. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o měně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o oceňování majetku), vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.
 4. K provedení zákona o oceňování majetku slouží vyhláška MF č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb. (dále jen vyhláška).

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 bezespornosti), 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 GR č. 7/2014 „Postupy při určování a sjednávání cen“.

Čl. 3

Postup při určování „obvyklé ceny“

1. „Obvyklá cena“ při prodeji majetku nebo jeho pronájmu (pachtu) se určí porovnáním na základě skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku na trhu mezi subjekty, které nejsou ani personálně ani ekonomicky ke dni ocenění propojeny. Informace o realizovaných cenách lze získat pouze podrobnou analýzou trhu.
2. 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.

3. 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 přihlédnout i k cenám realizovaným v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území.
4. 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, se zahrnutím vývoje trhu.
5. 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.
6. Základní neopominutelná kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou:
 - a) u pozemků:
 - lokalita (poloha v obci, státě, příp. euroregionu),
 - účel užití u jednotlivých druhů pozemků,
 - vybavenost (inženýrské sítě),
 - velikost, tvar pozemku, svažitost, 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);
 - b) 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.
7. K naplnění pojmu „obvyklé ceny“ nelze opomenout ani zjištění možného budoucího využití nemovité věci ve vztahu k výši ceny (územní plán, změna využití stavby apod.) za předpokladu respektování definice obvyklé ceny dle zákona č. 151/1997 Sb.
8. Z důvodu komplexnosti přístupu je žádoucí, aby vedle porovnání dle bodu 1) bylo provedeno také ocenění dle vyhlášky.
V případě využití realizovaných cen, kde prodávajícím byl pouze jeden subjekt (např. ÚZSVM), přičemž předmětná kupní smlouva bude vyžadovat tzv. „schvalovací doložku“, je paralelní ocenění dle vyhlášky nezbytné.
9. Pokud nelze „obvyklou cenu“ převáděného nebo pronajímaného majetku na trhu určit, musí být průkazně doložena provedená analýza trhu, případně uvedeny kroky, které měly negativní výsledek.

10. V případě, že nelze z objektivních důvodů „obvyklou cenu“ určit podle předchozích odst. 1 až 7 (nejsou k dispozici relevantní realizované ceny srovnatelného majetku), lze při ocenění vycházet analogickým způsobem z analýzy dosud nerealizovaných nabídek srovnatelného majetku (nabídkových cen) – tzv. tržní hodnoty. Současně musí být v tomto případě provedeno vždy i ocenění dle vyhlášky (viz vzorová objednávka znaleckého posudku podle Příkazu GR „Postupy při určování a sjednávání cen“).
Časový úsek, ze kterého jsou čerpány nabídkové ceny, by neměl být delší než předchozích 6 měsíců.
Ocenění pouze na základě analýzy nabídkových cen (tj. bez použití vyhlášky) lze z důvodu hospodárnosti akceptovat ve výjimečných případech u vlastního ocenění za předpokladu, že existuje stabilizovaný trh srovnatelného majetku s dostatečnou vypovídací schopností ve shodné lokalitě, nebo v případě majetku relativně malé hodnoty.
11. V případě, že nejsou k dispozici ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností, lze při ocenění vycházet pouze z vyhlášky.
12. Ve všech případech se upřednostňují realizované ceny obdobného majetku před nabídkovými cenami. Při nedostatku relevantních podkladů pro srovnání lze postupy uvedené výše kombinovat.
13. Pokud jsou při oceňování podle těchto pravidel použity jiné než zde uvedené obvyklé či doporučené počty, musí být taková volba vždy zdůvodněna.
14. Ocenění „obvyklou cenou“ 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 zákona o oceňování majetku 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).

Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky 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,
4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. 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.

2. Další členění pozemků pro účely ocenění, v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití, stanoví vyhláška.
3. 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.

Čl. 5

Oceňování pozemků porovnávacím způsobem

1. Cena pozemku se zjistí vynásobením jeho výměry v m² cenou určenou porovnávacím způsobem.
2. Na základě skutečného (případně možného) účelu užití se zjistí ceny minimálně 3 obdobných prodaných pozemků v dané lokalitě za relevantní časový úsek (čl. 3 odst. 4) před dobou ocenění, případně ceny minimálně 5 nabídek obdobných nabízených pozemků za období max. 6 měsíců před dobou ocenění (případně kombinace skutečných prodejů a nabídek). Nabídkové ceny se objektivizují zejména o předpokládané transakční náklady, případně i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejňovány. Objektivizační koeficient je omezen rozpětím 0,7 - 1,0. Výše provedené objektivizace se zdůvodní.
3. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou cenového údaje z vybraného souboru cenových údajů by neměla být větší než 2. V případě, že tak nastane, vyřadí se ze dvou mezních

cenových údajů ten, jehož odchylka od aritmetického průměru všech hodnot vybraného souboru cenových údajů je větší.

Každému cenovému údaji zjištěnému podle odst. 2 se přiřadí váha v rozpětí 1 až 3 bodů vyjadřující jeho míru shody s oceňovaným pozemkem. Z takto stanovených hodnot se vypočte základní cena odpovídající váženému průměru cenových údajů a jim přiřazených vah. Výše zvolené váhy použité u každého cenového údaje musí být zdůvodněna.

4. Základní cenu dle odst. 3 lze upravit zejména o vlivy následujících cenových faktorů zohledňujících:
 - a) polohu pozemku vzhledem k jeho konkrétnímu účelu užití,
 - b) vlastnické vztahy (stavba součástí pozemku, stavba samostatnou věcí – různé vlastnictví pozemku a stavby, pozemek ve spoluvlastnictví apod.),
 - c) právní vztahy (např. zatížení zástavním právem, právem stavby, právem odpovídajícím věcnému břemenu, nevýhodný pronájem),
 - d) širší vztahy (např. vliv životního prostředí, vlivy okolí, míra povodňového rizika, trvalé porosty, případně jiné závažné skutečnosti).
5. Cenové faktory podle odst. 4 mohou základní cenu snížit nebo zvýšit až o 20 % s náležitým zdůvodněním.

V případě velmi zásadního omezení využívání pozemku lze základní cenu snížit až o 30 % s náležitým zdokumentováním omezujícího vlivu (např. fotodokumentace).
6. V odůvodněných případech lze využít při ocenění dle odst. 1 až 5 i porovnání s obdobnými pozemky s různou úrovní a právním stavem zastavěnosti. V těchto specifických případech je nezbytné ve výsledné ceně tuto diskrepanci náležitým způsobem zohlednit a zvolený postup věrohodným způsobem zdůvodnit.
7. 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 zákona o oceňování majetku násobkem výměry pozemku a ceny uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li pozemek oceněn v cenové mapě, 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 § 2, 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 přestavkem. Způsob určení výměry nemovité věci stanoví vyhláška.

K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se dále přičte cena trvalých porostů.

2. Zemědělský pozemek se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 11 zákona o oceňování majetku, cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.

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

Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost na 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 zákona o oceňování majetku, 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 zákona o oceňování majetku.

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 zákona o oceňování majetku na

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
2. jednotky,
3. 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 (m^3 , m^2 , m) charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby (např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, podlahová plocha, užitková plocha apod.) cenou určenou porovnávací metodou.
2. Za relevantní časový úsek (čl. 3 odst. 4) před dobou ocenění se v dané lokalitě zjistí minimálně 3 ceny obdobných prodaných staveb, případně minimálně 5 cenových údajů srovnatelných nabízených staveb za období max. 6 měsíců před dobou ocenění (případně kombinace skutečných prodejů a nabídek). Nabídkové ceny se objektivizují zejména o předpokládané transakční náklady, případně i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejňovány. Objektivizační koeficient je omezen rozpětím 0,7 - 1,0. Výše provedené objektivizace se zdůvodní.
3. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou cenového údaje z vybraného souboru cenových údajů by neměla být větší než 2. V případě, že tak nastane, vyřadí se ze dvou mezních cenových údajů ten, jehož odchylka od aritmetického průměru všech hodnot vybraného souboru cenových údajů je větší.
Každému cenovému údaji zjištěnému podle předchozího odst. 2 se přiřadí váha v rozpětí 1 až 3 bodů vyjadřující míru shody s oceňovanou stavbou. Z takto stanovených hodnot se vypočte základní cena odpovídající váženému průměru cenových údajů a jim přiřazených vah. Výše zvolené váhy použité u každého cenového údaje musí být zdůvodněna.
4. Základní cenu dle odst. 3 lze upravit zejména o vlivy následujících cenových faktorů zohledňujících:
 - a) polohu stavby v obci příp. lokalitě (v případě jednotek i poloha v domě),
 - b) provedení a vybavení stavby, příslušenství stavby,
 - c) pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou (např. velikost, konfigurace terénu, orientace ke světovým stranám, trvalé porosty),
 - d) technickou vybavenost pozemku (např. inženýrské sítě, přístup),
 - e) právní vztahy (právo odpovídající věcnému břemenu, zástavní právo, nevýhodný pronájem),
 - f) širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí, v případě jednotky vybavení bytu či nebytového prostoru, příp. jiné závažné skutečnosti).
5. Cenové faktory podle odst. 4 mohou základní cenu snížit nebo zvýšit až o 20 % se zdůvodněním. V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit až o 30 % s náležitým zdokumentováním stavu (např. fotodokumentace).

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 zákona o oceňování majetku platí:
 - Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.
 - Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.
 - 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 zákona o oceňování majetku na

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

Čl. 12

Oceňování trvalých porostů

1. Lesní porost se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 15 zákona o oceňování majetku, 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, lze jeho cenu zjistit dle bodu a),
 - 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, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny se oceňují, ve smyslu ustanovení § 16 zákona o oceňování majetku, výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebnímu tvaru nebo způsobu založení jejich porostu, dle § 46 a § 47 vyhlášky. Ceny vinné 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 zákona o oceňování majetku, výnosovým způsobem na základě ročního užítku 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. Reálné břemeno a služebnost se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 16b zákona o oceňování majetku, výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení břemenem ve výši obvyklé ceny.
2. Roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemkům lze pro účely této cenové metodiky ztotožnit s výší ročního obvyklého nájemného za jejich užívání. Přitom je třeba dbát i na ustanovení § 1263 NOZ.
3. V případě stavebních pozemků se cena věcného břemene určí dle vzorce:

$$C_{VB} = ON \cdot t \cdot p$$

Nelze-li obvyklé nájemné z objektivních důvodů zjistit, je možné cenu věcného břemene odvodit z ceny pozemku určené ve smyslu čl. 3, dle vzorce:

$$C_{VB} = OC \cdot u \cdot t \cdot p$$

Nelze-li obvyklou cenu pozemku z objektivních důvodů zjistit nebo by tento postup byl vzhledem k charakteru věcného břemene neefektivní (např. liniová vedení pro energetiku, telekomunikační vedení, produktovody apod.), lze cenu věcného břemene odvodit z ceny pozemku zjištěné dle vyhlášky, dle vzorce:

$$C_{VB} = CM \cdot u \cdot t \cdot p$$

Není-li stavební pozemek oceněný v cenové mapě stavebních pozemků (případně se na něj cenová mapa nevztahuje), určí se cena dle vzorce:

$$C_{VB} = ZCU \cdot u \cdot t \cdot p$$

Analogicky se postupuje při určení VB v případě ostatních pozemků (§ 9 vyhlášky), zemědělských (§ 6 vyhlášky), lesních (§ 7 vyhlášky), příp. pozemků vodní plochy (§ 8 vyhlášky).

kde

C_{VB} ... cena věcného břemene (Kč)

ON ... obvyklé nájemné (Kč/m²/rok), zjištěné dle čl. 16

OC ... obvyklá cena pozemku (Kč/m²), určená dle čl. 5

CM ... cena pozemku (Kč/m²) dle cenové mapy stavebních pozemků příslušné obce

ZCU ... základní cena upravená (Kč/m²), zjištěná dle vyhlášky

u ... koeficient vyjadřující potenciál pozemku, jehož výše závisí na charakteru pozemku a míře komerčnosti věcného břemene, přičemž

$$u = 0,05 \text{ až } 0,10$$

t ... počet let trvání práva odpovídajícího věcnému břemenu podle znění smlouvy a v návaznosti na § 16 zákona o oceňování majetku

- patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, je $t = 10$
- v ostatních případech je t rovno počtu let užívání práva podle smlouvy, nejvýše však 5

p ... plocha pozemku (v m²) zatíženého věcným břemenem včetně ochranných pásem

- informace lze získat z geometrických plánů (zakreslené věcné břemeno) a z příslušných právních předpisů
v geometrickém plánu se v případě, kdy je vedení odkloněno na cizí pozemek uvažuje pouze s údaji, které se váží k pozemku ČR; pokud u menších odklonů by si přesné určení dotčené plochy pozemku ČR vyžádalo dodatečné pracné zjišťování, lze využít odborný odhad; u větších odklonů je třeba, a to i za cenu zdržení ocenění, zjistit nezbytné informace dodatečně
- jestliže nelze zjistit rozměr uloženého vedení (geometrický plán uvádí pouze linii vedení), považuje se zakreslená čára za osu vedení a ochranné pásmo se počítá od této osy na obě strany

U stavebních pozemků by neměla být cena nižší než 70,- Kč/m².

4. Minimální cena za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu, zjištěná výše uvedeným způsobem, činí:

- pro podnikatelské účely 3000,- Kč
- pro nepodnikatelské účely 1000,- Kč

5. Nelze-li užitek plynoucí ze zřízení práva věcného břemene jednoznačně pojmenovat, vymezit a ocenit, ocení se částkou 10.000,- Kč.
6. Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje dle odst. 1 až 5.

Čl. 15

Ochranná pásma

1. Ochranná pásma rozvodů elektřiny

Venkovní vedení:

- napětí nad 1 kV do 35 kV	- pro vodiče bez izolace	7 m
	- s izolací základní	2 m
	- závěsné kabelové vedení	1 m
- napětí nad 35 kV do 110 kV	- bez izolace	12 m
	- s izolací základní	5 m
- napětí nad 110 kV do 220 kV		15 m
- napětí nad 220 kV do 400 kV		20 m
- napětí nad 400 kV		30 m
- závěsné kabelové vedení 110 kV		2 m
- zařízení vlastní telekomunikační sítě držitele licence		1 m

Jedná se o vzdálenost po obou stranách vedení ve vodorovné vzdálenosti měřeno kolmo na vedení.

Podzemní vedení:

- napětí do 110 kV	1 m po obou stranách krajního kabelu
- napětí nad 110 kV	3 m po obou stranách krajního kabelu

2. Ochranná pásma plynárenských zařízení

Plynovody a přípojky	4 m na obě strany od půdorysu
Nízkotlaké a středotlaké plynovody a přípojky v zastavěném území obce	1 m na obě strany
Technologické objekty	4 m na všechny strany od půdorysu

3. Ochranná pásma telekomunikací

Podzemní vedení	1,5 m po stranách krajního vedení
-----------------	-----------------------------------

4. Ochranná pásma veřejného vodovodu a kanalizace

Potrubí do DN 500 mm	1,5 m na každou stranu od vnějšího líce stěny potrubí
Potrubí nad DN 500 mm	2,5 m na každou stranu od vnějšího líce stěny potrubí

Díl pátý

Pronájem (pacht) nemovitých věcí

Čl. 16

Postup při určování obvyklého nájemného

1. Určení obvyklého nájemného nemovitých věcí vychází z analýzy nájemního trhu obdobných nemovitých věcí ve smyslu příslušných ustanovení čl. 3.
2. Pro určení obvyklého nájemného je nezbytné usilovat o co nejvíce informací o skutečně realizovaném (případně nabízeném) nájemném obdobných nemovitých věcí. Cenové nabídky pronájmů se objektivizují zejména o transakční náklady, případně i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejňovány. Objektivizační koeficient je omezen rozpětím 0,7 - 1,0. Výše provedené objektivizace se zdůvodní. V případě realizovaného nájemného je nejmenší přípustný počet porovnávaných případů 3 za období max. 12 měsíců před dobou ocenění a v případě nabídkových cen nájemného je minimální počet případů 5, a to za období max. 6 měsíců před dobou ocenění.
3. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou cenového údaje z vybraného souboru cenových údajů by neměla být větší než 2. V případě, že tak nastane, vyřadí se ze dvou mezních cenových údajů ten, jehož odchylka od aritmetického průměru všech hodnot vybraného souboru cenových údajů je větší.
Každému cenovému údaji zjištěnému podle předchozího odst. 2 se přiřadí váha v rozpětí 1 až 3 bodů vyjadřující míru shody s předmětem nájmu. Z takto stanovených hodnot se vypočte základní cena nájemného odpovídající váženému průměru cenových údajů a jim přiřazených vah. Výše zvolené váhy použité u každého cenového údaje musí být zdůvodněna.
Základní cenu nájemného lze upravit analogicky dle čl. 5 odst. 5 (resp. čl. 8 odst. 5) zejména o vlivy nabídky a poptávky.
4. 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.
5. V odůvodněných a výjimečných případech při ocenění dle odst. 1 až 5, 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 opravňujícími k tomuto postupu.
6. 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).
7. Roční obvyklé nájemné se v případě postupu dle odst. 6 stanoví ve výši 5 % až 10 % z „obvyklé ceny“ nemovité věci podle vyhodnocení pronajímané nemovité věci, zejména z hlediska atraktivity místa, ve kterém se nachází (výhodnost polohy).

8. V případě vyčíslení úhrady za bezesmluvní užívání nemovité věci se postupuje analogicky dle odstavce 6 až 7.
9. Postup podle odst. 1 až 8 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. 17

Postup při určování obvyklého pachtovného

1. V případě určování obvyklého pachtovného, jako specifického druhu nájemného, se postupuje analogicky dle čl. 16, zejména s ohledem na předpokládanou míru užitku z předmětu pachtu.
2. V případě pozemků náležejících do zemědělského půdního fondu a skutečně využívaných pro zemědělské účely (zemědělskou produkci) se roční obvyklé pachtovné, nelze-li na trhu určit porovnáním ve smyslu čl. 16 odst. 1 až 4, stanoví minimálně ve výši 2 % z ceny zemědělského pozemku, zjištěné dle vyhlášky (§ 6).

Čl. 18

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, činí:

Praha	40 000 - 45 000 Kč/ks/rok
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 %.

2. Pro zjištění nájemného za pozemek při umístění smartboardu se postupuje podle odst. 1 a výsledná částka se vynásobí koeficientem 1,3 až 1,5.
3. Pro zjištění nájemného za pozemek při umístění bigboardu se postupuje podle odst. 1 a výsledná částka se vynásobí koeficientem 1,5 až 2,0.
4. Pro zjištění nájemného za pozemek při umístění megaboardu se postupuje podle odst. 1 a výsledná částka se násobí koeficientem 2,0 až 2,5.
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.

6. 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.
7. Nájemné za užívání pozemků či jejich částí pro umístění restaurační předzahrádky, prodejního zařízení aj. se stanoví ve smyslu čl. 16 odst. 1 až 6 (resp. čl. 17 odst. 1 až odst. 2).

ČÁST TŘETÍ

Majetková práva

Čl. 19

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 zákona o oceňování majetku.

ČÁST ČTVRTÁ

Movité věci

Čl. 20

Oceňování movitých věcí

1. Základním předpokladem pro zjištění „obvyklé ceny“ je provedení analýzy trhu.
2. Analýza trhu poskytuje informaci, zda se na trhu obchoduje se stejnými nebo obdobnými movitými věcmi jako je majetek, který je předmětem ocenění.
3. Pokud se v daném místě a čase prodává zboží totožné s oceňovaným majetkem, postupuje se takto:
 - na různých prodejních místech se zjistí prodejní ceny,
 - zjistí se co největší počet prodejních cen v závislosti na rozsáhlosti prodejní sítě v daném místě,
 - počet prodejů pro zjištění „obvyklé ceny“ je zpravidla 6,
 - určí se úzký interval nejčastějších prodejních cen a středovou hodnotu lze považovat za „obvyklou cenu“,
 - „obvyklá cena“ 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,
 - 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:

- určí se „obvyklá cena“ prodávaného zboží obdobným postupem podle předchozího odst. 3,
- stanoví se kritéria porovnání prodávaného zboží a oceňovaného majetku,
- kritéria musí vystihovat nejdůležitější charakteristiky dané věci (např. u elektrospotřebičů především výkon, spotřebu energie, bezpečnost; u nábytku materiál, náročnost na údržbu, vzhled apod.),
- kritériím stanoveným pro porovnání je odborným posouzením přidělena váha jejich vlivu na cenu,
- 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, nářadí, textilní výrobky). Ocenění se v těchto případech provede odborným odhadem.

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“ 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 občanského zákoníku mohou být nabízeny k prodeji za cenu minimálně ve výši, která je uvedena v usnesení příslušného soudu za předpokladu naplnění ustanovení § 22 odst. 2 zákona ZMS.

Čl. 21

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

Čl. 22

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 zákona o oceňování majetku.

ČÁST ŠESTÁ

Ostatní majetek

Čl. 23

Oceňování platebních prostředků a platebních karet, cenin a vkladů se provádí ve smyslu ustanovení § 21 zákona o oceňování majetku.

Čl. 24

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. 25

Oceňování podílů v obchodních korporacích se provádí ve smyslu ustanovení § 23 zákona o oceňování majetku.

Čl. 26

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. 27

Oceňování obchodního závodu se provádí ve smyslu ustanovení § 24 zákona o oceňování majetku.

ČÁST OSMÁ

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 28

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. 4d, čl. 8 odst. 4f) v rozsahu, vyplývajícím z příslušných ustanovení dle této cenové metodiky (čl. 5 odst. 5, čl. 8 odst. 5), případně může být z tohoto důvodu navržen bezúplatný převod z důvodu hospodárnosti. Takovýto postup však musí být doložen průkaznou dokumentací (např. ekologický audit).

Čl. 29

1. Cena stavby, která je kulturní památkou, se určí dle § 24 vyhlášky.
2. Při určení „obvyklé ceny“ 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.

Čl. 30

Nemovitá věc ve spoluvlastnictví se ocení jako celek analogicky dle příslušných ustanovení části druhé a z výsledné ceny se vypočte příslušný spoluvlastnický podíl. Ve výsledné ceně je možné, v odůvodněných případech a na základě relevantního zdůvodnění, zohlednit výši spoluvlastnického podílu.

Čl. 31

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. 32

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 od 1. ledna následujícího kalendářního roku po jeho vydání. Za první měsíc se považuje měsíc následující po dni vydání. Při změně územní struktury ke dni ocenění se vychází z počtu obyvatel obce aktuálního ke dni ocenění.

Čl. 33

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. 34

Tyto postupy nabývají platnosti a účinnosti dnem zveřejnění na intranetových stránkách ÚZSVM v rubrice „Cenová problematika“.

Vydal: odbor Majetkové metodiky