

**JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH**

**ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA**

---

Studijní program: N4101 Zemědělská specializace  
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí  
Katedra: Katedra krajinného managementu  
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

**Změny právních předpisů s dopadem na oceňování  
nemovitostí**

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**

Autor diplomové práce: Bc. Veronika Freiberková

České Budějovice, 2015

**ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**  
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Veronika FREIBERKOVÁ**  
Osobní číslo: **Z13544**  
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
Název tématu: **Změny právních předpisů k s dopadem na oceňování nemovitostí.**

Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

**Zásady pro vypracování:**

Cílem diplomové práce je vytipovat změny v právních předpisech, které se udály v posledních letech a analyzovat jejich dopad na proces oceňování. Zpracovatelka by se měla na tyto změny zaměřit zvláště v úrovni zákona a vyhlášky o oceňování a nového občanského zákoníku. Dále by v rámci zpracování měl být posouzen vliv změn souvisejících předpisů na daně související s nemovitými věcmi, případně hodnocení metod, které jsou pro výpočet daně z nabytí nemovité věci stanovené. V rámci praktické by zpracovatelka uvedla příklady ocenění, kdy cenovou diferencí způsobila změna v právním předpisu.

Rozsah grafických prací: **dle potřeby**  
Rozsah pracovní zprávy: **40 - 50 stran textu**  
Forma zpracování diplomové práce: **tisková/elektronická**  
Seznam odborné literatury:

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009.  
Weigel L: Oceňování nemovitostí na území ČR (1897-1994), CERM Brno 2012  
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, 5th edition 2003, Norma GN 6.  
International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards, 7th edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010.  
Zákon o oceňování v platném znění.  
Vyhláška o oceňování v platném znění.  
Hálek V.: Oceňování majetku v praxi, DonauMedia, 1997

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.**  
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: **17. března 2014**  
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 2015**

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA  
Mlýnský náhon  
Budějovice 13  
370 02, C. Z. 02

  
prof. Ing. Milan Šech, CSc., dr. h. c.  
děkan

L.S.

  
doc. Ing. Paol Osar, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 17. března 2014

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala zcela samostatně, s použitím literatury uvedené v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdání textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Mochtíně 21. 4. 2015

.....

**Poděkování:**

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí diplomové práce paní Ing. Denise Pěkné Ph.D. Děkuji ji, za trpělivost, ochotu, poskytnuté materiály a cenné rady při psaní této práce.

V neposlední řadě bych chtěla poděkovat svým skvělým rodičům, příteli a mým přátelům, kteří mě po dobu celého studia podporovali.

## **Abstrakt**

Cílem práce je vytipovat změny právních předpisů, konkrétně se jedná o zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, oceňovací vyhlášky a Nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. Dále změny týkající daní, které souvisí s nemovitými věcmi.

Předmětem literární rešerše je vysvětlení pojmů, historický vývoj oceňovacích předpisů, nový občanský zákoník ve vztahu k nemovitým věcem, daň z nemovitých věcí a daň z převodu nemovitých věcí.

Ve vlastní práci jsou uvedeny příklady ocenění rodinného domu, dle vybraných vyhlášek, které způsobily cenovou diferenciaci.

**Klíčová slova:** oceňovací předpis, oceňování nemovitostí, nový občanský zákoník, daně, Delta-NEM

## **Abstract**

The aim of this thesis is to identify changes in the legislation, specifically the Act no. 151/1997 Coll., property valuation, valuation regulations and the new Civil Code no. 89/2012 Coll. Next it is about changes related to taxes which are associated with real estate.

The subject of the literature research is to explain concepts, historical development of valuation rules, the new Civil Code in relation to immovable things Land value tax and tax on transfer of immovable property.

In my work are examples of valuation of a family house, according to the selected ordinances which caused the price differentiation.

**Keywords:** prescription valuation, property valuation, the new Civil Code, tax, Delta-NEM

# OBSAH

<b>1. ÚVOD .....</b>	<b>- 9 -</b>
<b>2. ZÁKLADNÍ POJMY .....</b>	<b>- 10 -</b>
2.1 Právní předpis.....	- 10 -
2.2 Základní pojmy v oceňování staveb .....	- 11 -
2.2.1 Nemovité věci .....	- 11 -
2.2.2 Stavba.....	- 11 -
2.2.2.1 Členění staveb .....	- 12 -
2.2.3 Pozemek a parcela.....	- 12 -
2.2.3.1 Členění pozemků .....	- 13 -
2.2.4 Stavební objekt.....	- 13 -
2.2.5 Rodinný dům.....	- 13 -
2.2.6 Podlaží, podkroví .....	- 14 -
2.2.7 Podlahová a obytná plocha.....	- 15 -
2.2.8 Zastavěná plocha.....	- 15 -
2.2.9 Obestavěný prostor.....	- 16 -
2.3 Základní pojmy v oceňování bytů .....	- 17 -
2.3.1 Obytná budova .....	- 17 -
2.3.2 Bytový dům.....	- 17 -
2.3.3 Byt.....	- 17 -
2.3.4 Jednotka .....	- 17 -
2.3.5 Místnost.....	- 18 -
2.3.6 Podlahová plocha jednotky .....	- 18 -
2.3.7 Příslušenství bytu .....	- 19 -
2.3.8 Společné části.....	- 19 -
<b>3. CENA A HODNOTA.....</b>	<b>- 20 -</b>
3.1 Cena .....	- 20 -
3.1.1 Zjištěná cena .....	- 21 -
3.1.2 Pořizovací cena .....	- 22 -
3.1.3 Reprodukční cena.....	- 22 -
3.1.4 Obvyklá cena.....	- 22 -
3.2 Hodnota .....	- 24 -
3.2.1 Výnosová hodnota.....	- 24 -
3.2.2 Porovnávací hodnota .....	- 24 -
3.2.3 Tržní hodnota .....	- 25 -
3.2.4 Věcná hodnota.....	- 25 -
3.2.5 Reálná hodnota.....	- 26 -
<b>4. HISTORICKÝ VÝVOJ PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....</b>	<b>- 27 -</b>
4.1 Oceňování nemovitostí .....	- 27 -
4.1.1 Rozdělení do etap.....	- 27 -
4.1.2 I. oceňovací etapa.....	- 28 -
4.1.3 II. oceňovací etapa .....	- 31 -
4.1.3.1 Oceňování dle vyhlášky č. 73/1964 Sb.....	- 32 -
4.1.3.2 Oceňování dle vyhlášky č. 43/1969 Sb.....	- 33 -
4.1.3.3 Oceňování pozemků dle výměrů ČCÚ č. 120/47/79 , č. 982/80.....	- 33 -
4.1.3.4 Oceňování porostů dle výměru ČCÚ č. 315/126/78 .....	- 33 -
4.1.4 III. oceňovací etapa .....	- 34 -
4.1.4.1 Oceňování dle vyhlášky č. 128/1984 Sb.....	- 35 -
4.1.4.2 Oceňování dle vyhlášky č. 182/1988 Sb.....	- 35 -
4.1.4.3 Oceňování dle vyhlášky č. 393/1991 Sb.....	- 38 -
4.1.5 IV. oceňovací etapa.....	- 39 -

<b>5. NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>- 43 -</b>
5.1 Nová právní terminologie.....	- 43 -
5.2 Zásada superficies solo cedit .....	- 45 -
5.3 Jednotky .....	- 46 -
5.4 Věcná práva k cizím věcem.....	- 46 -
5.4.1 Právo stavby.....	- 46 -
5.4.2 Věcná břemena.....	- 48 -
5.4.2.1 Služebnosti .....	- 49 -
5.4.2.2 Reálná břemena .....	- 51 -
<b>6. DANĚ SOUVISEJÍCÍ S NEMOVITÝMI VĚCMI.....</b>	<b>- 53 -</b>
6.1 Daň z nemovitých věcí .....	- 54 -
6.1.1 Předmět daně z nemovitých věcí.....	- 55 -
6.1.2 Poplatníci daně.....	- 55 -
6.1.3 Osvobození od daně .....	- 56 -
6.1.4 Základ a sazba daně .....	- 56 -
6.1.4.1 Pozemky .....	- 56 -
6.1.4.2 Stavby a jednotky .....	- 57 -
6.1.5 Daňové příznání a platba daně .....	- 58 -
6.2 Daň z nabytí nemovitých věcí .....	- 59 -
6.2.1 Předmět daně z nabytí nemovité věci.....	- 59 -
6.2.2 Poplatníci daně.....	- 60 -
6.2.3 Osvobození od daně .....	- 60 -
6.2.4 Základ a sazba daně .....	- 61 -
6.2.5 Daňové příznání .....	- 63 -
<b>7. METODIKA A CÍLE .....</b>	<b>- 64 -</b>
<b>8. OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU .....</b>	<b>- 66 -</b>
8.1 Celkový popis nemovitosti .....	- 66 -
8.2 Popis rodinného domu.....	- 66 -
8.2.1 Ocenění v programu Delta-Nem - RD nákladový způsob.....	- 69 -
8.2.2 Ocenění v programu Delta-NEM – RD porovnávací způsob.....	- 70 -
8.2.3 Ocenění v programu Delta – NEM - pozemek.....	- 73 -
<b>9. VÝSLEDKY.....</b>	<b>- 76 -</b>
<b>10. DISKUZE.....</b>	<b>- 85 -</b>
<b>11. ZÁVĚR.....</b>	<b>- 87 -</b>
<b>12. POUŽITÁ LITERATURA.....</b>	<b>- 89 -</b>
<b>SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ, DIAGRAMŮ A TABULEK</b>	
<b>POUŽITÝCH V TEXTU.....</b>	<b>- 94 -</b>
<b>ZKRATKY.....</b>	<b>- 95 -</b>
<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>- 96 -</b>



# 1. Úvod

Tématem diplomové práce jsou změny právních předpisů s dopadem na oceňování nemovitostí. Toto téma jsem si vybrala, protože bakalářskou práci jsem vypracovávala na právní téma ohledně pozemkových úprav. Obor Pozemkové úpravy a převody nemovitostí má širokou škálu možností a proto jsem si pro svou diplomovou práci vybrala taktéž lehce právní téma, tentokrát z odvětví oceňování nemovitostí. Již v bakalářském studiu, jsem se seznámila se základy realitní činnosti a trhu s nemovitostmi. Po absolvování praxe v realitní kanceláři Müller Reality, jsem se utvrdila v tom, že bych se v budoucnosti velmi ráda zabývala vším, co bude mít souvislost s nemovitými věcmi. V diplomové práci si chci prohloubit znalosti získané během studia předmětu oceňování nemovitostí, které probíhá na navazujícím studiu.

Práce je rozdělena do dvou částí. První část práce je zaměřena na teoretické vymezení pojmů, se kterými se můžeme běžně setkat. Jednou ze stěžejních kapitol je historický vývoj právních předpisů, které vedly k vytvoření současných právních předpisů, ať už zákonů nebo vyhlášek. Jedním z nejdůležitějších zákonů pro oceňování majetku je zákon č. 151/1997 Sb., který je každý rok novelizován vyhláškami vydanými Ministerstvem financí. Je vhodné taktéž zmínit Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., který se zasadil o výraznější změny v oblasti nemovitostí. Jedna kapitola se zabývá novým občanským zákonem ve vztahu k oceňování nemovitostí. S účinností Nového občanského zákoníku, proběhly výrazné změny i v sekci daní, i touto problematikou se lze seznámit v jedné z kapitol. Druhá část práce je zaměřená na praktickou část.

Praktická část je zaměřena na ocenění konkrétní nemovitosti, na základě vyhlášek dostupných v programu Delta-NEM. Program je dostupný za pomoci školní licence. V této části je uveden metodický postup ocenění, výsledky a grafické ukázky.

Cílem práce je objasnit problematiku vývoje oceňovacích předpisů a změn týkající se poslední doby.

## **2. Základní pojmy**

### **2.1 Právní předpis**

Jde o právní normativní akt, který obsahuje právní pravidla (Harvánek a kol., 2008). Teorie práva, založená na právním pozitivismu, vychází z toho, že pouze psané právo, tedy právo schválené předepsaným způsobem ve formě zákonů, je právem, kterému se musí vše a všichni podřídit (Novotný a kol., 2014).

Právo psané je vytvářeno zákonodárnou činností státu a zcela výjimečně právotvornou činností jiných subjektů, jimž stát tuto pravomoc výslovně (zákonem) udělil (Knapp, 1995). V podstatě jde o výsledek realizované legislativní pravomoci, pravomoci vydávat, měnit, rušit právní normy (Harvánek a kol., 1998).

Pramenem psaného práva je právní předpis, v němž jsou právní normy vyjádřeny písemnou formou spisovným předním jazykem. Právní předpis je, jak už bylo řečeno dříve, hmotným médiem, jímž je komunikována nehmotná právní norma svým recipientům. Je to závazný písemný dokument, vyjadřující obsah právních norem jako pravidel lidského chování (Knapp, 1995). Ve své publikaci Harvánek (1998) uvádí, že právní normativní akt nabývá konkrétní podoby jako – ústavní zákon, zákon, zákonné opatření, vládní nařízení, vyhláška.

V diplomové práci se budu zabývat problematikou vývoje právní úpravy oceňování. Mezi nejdůležitější zákony bude patřit zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Následně i zákony týkající se občanského zákona č. 89/2012 Sb. Dále je důležitá i oceňovací vyhláška č. 199/2014 Sb., která je účinná od 1. října 2014. Další část diplomové práce budou zahrnovat daně, týkající se nemovitostí. Zde se především jedná předpis č. 338/1992 Sb. Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí a v neposlední řadě zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

## **2.2 Základní pojmy v oceňování staveb**

### **2.2.1 Nemovité věci**

Třídění věcí lze provádět podle různých kritérií, nejdůležitější je třídění na

- věci movité
- věci nemovité. (Bradáč, Fiala, 1996)

Jak uvádí Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“) v paragrafu § 498 *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité“*

Obecně považujeme za nemovitosti zejména pozemky jakožto součást zemského povrchu, objekty, inženýrské stavby všeho druhu a v neposlední řadě budovy, které nelze bez porušení jejich základů přenášet z místa na místo (Žitek, 2004).

### **2.2.2 Stavba**

Pojem stavba se v právních předpisech vyskytuje zásadně ve dvou pojetích – občanskoprávním a stavebně právním (Bradáč, Fiala, 1996).

Zákon o uzemním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) definuje stavbu jako *„veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“*

Následující rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 08. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz), si vykládá pojem „stavby“ takto, jestliže občanskoprávní předpisy používají pojem „stavba“, nelze obsah tohoto pojmu

vykládat jen podle stavebních předpisů. Stavební předpisy chápou pojem „stavba“ dynamicky, tedy jako činnost, popřípadě soubor činností, směřujících k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samotné). Naopak pro účely občanského práva je pojem „stavba“ nutno vykládat staticky, jako věc v právním smyslu, tedy jako výsledek určité stavební činnosti, který je způsobilý být předmětem občanskoprávních vztahů.

### **2.2.2.1 Členění staveb**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „ZOM“) člení stavby na:

- stavby pozemní (budovy, jednotky, venkovní úpravy),
- stavby inženýrské a speciální pozemní (kanalizace, studny, rozvody energií),
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.

Ve většině případů je stavba určena číslem popisným, pokud se jedná o rekreační chatu tak číslem evidenčním. Pokud stavba nemá ani popisné ani evidenční číslo, tak je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna (Weigel, 2012). Stavbou je i stavba nepovolená, nebo nezakladovaná (Bradáč a kol., 2010)

### **2.2.3 Pozemek a parcela**

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (dále jen „katastrální zákon“) definuje pozemek, jako *„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“*

Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (256/2013 Sb., katastrální zákon). Rozlohou parcely je znázornění plošného obsahu průmětu parcely do zobrazovací roviny – udává se nejčastěji v km<sup>2</sup> popřípadě v ha (Weigel, 2012). Velikost rozlohy pochází z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry (Bradáč, Fiala, 1996).

### **2.2.3.1 Členění pozemků**

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku člení pozemky na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka, pastvina a trvalý travní porost,
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- jiné pozemky.

### **2.2.4 Stavební objekt**

Prostorově jednolitá nebo technicky samostatná účelově příslušná část stavby (Hájek, 2004) např. důlní objekt, budova se vším příslušenstvím a zařízením, vnější kanalizace, vlečka (Weigel, 2002).

### **2.2.5 Rodinný dům**

Je stavba, která svým stavebně-technickým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení. Více než 1/2 podlahové plochy místností a prostorů je určena k trvalému bydlení. Rodinný dům může mít nanejvýše tři samostatné bytové jednotky. Aby se ještě jednalo o RD musí mít maximálně jedno podzemní podlaží, dvě nadzemní podlaží a podkroví (Schneiderová-Heralová, 2008).

## 2.2.6 Podlaží, podkroví

Weigel (2012) ve své výtiskové práci uvádí, že označení „podlaží“, se používá místo dříve známého názvu „patro“. Podlažím je myšlená ta část budovy, která je vymezená dvěma stupni hořejšího povrchu nosné části stropních konstrukcí.

ČSN 73 4301 definuje podlaží, jako část stavby vymezené dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu; rozlišují se podlaží nadzemní a podzemní.

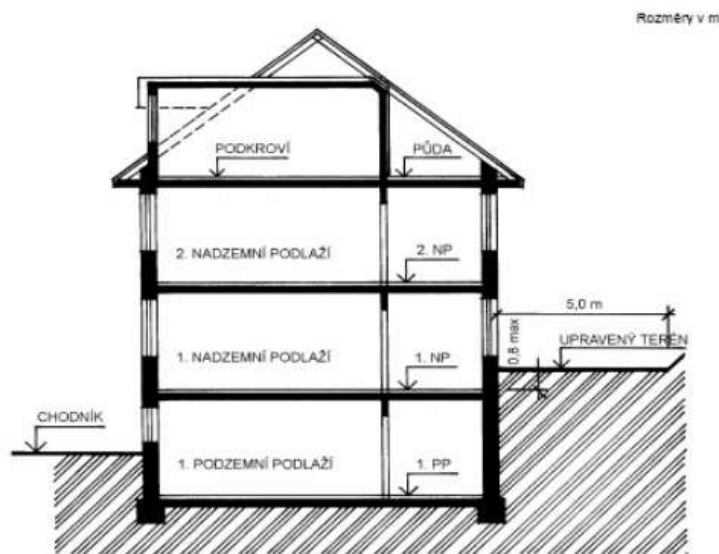
- podzemní podlaží - každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu
- nadzemní podlaží - každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; nadzemní podlaží se stručně nazývá také: 1. podlaží, 2. podlaží

Již neplatná vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, definuje podlaží jako podzemí nebo podkroví, kde přístupný prostor má nejméně 1,70 m aspoň v jednom místě.

ČSN 73 4301 definuje podkroví jako dostupný vnitřní prostor nad konečným nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití (byt, prádelna).

V podkroví nemusí být žádné bytové prostory; důležité je, zda je stavebně upraveno. Ve sporných případech bude důležitá stavební dokumentace (Bradáč, 2009).

**Obrázek 1** – prostorové rozdělení budovy dle ČSN 73 4301



Obrázek 1 – Označení podlaží obytné budovy

## 2.2.7 Podlahová a obytná plocha

Pokud mluvíme o podlahové ploše, jedná se o půdorysný řez místností a stavebně upravených prostorů sloužících k funkčnímu využití stavbě, vedeného v úrovni horního líce svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (Schneiderová - Heralová, 2008).

Weigel (2012) definoval podlahovou plochu jednodušeji a to tak, že se plochou rozumí vnitřní plocha místností, měřená u podlahy. Měření se provádí s přesností na centimetry, výsledky uvádíme a dále používáme v m<sup>2</sup> na dvě desetinná místa.

*„Podlahová plocha jednotky pro účely daně z nemovitých věcí nezahrnuje podlahovou plochu společných částí domu v rozsahu podílu na nich, který je zahrnut v jednotce.“* (zákon č. 338/1991 Sb., o dani z nemovitých věcí)

Pokud mluvíme o obytné místnosti, jedná se o část bytu (především ložnice, obývací pokoj, jídelna), která splňuje požadavky předepsané vyhláškou č. 137/1998 Sb., o technických požadavcích na výstavbu. Je určena k trvalému bydlení a její nejmenší podlahová plocha může být 8 m<sup>2</sup>; pokud se jedná o byt s jednou obytnou místností, musí být podlahová plocha nejméně 16 m<sup>2</sup>.

## 2.2.8 Zastavěná plocha

*„Zastavěnou plochou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí zastavěná plocha stavby podle stavebního zákona odpovídající nadzemní části zdanitelné stavby“* (zákon č. 338/1991 Sb., o dani z nemovitých věcí).

Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. *„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polo odkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny“* (zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon).

### **2.2.9 Obestavěný prostor**

*„Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje“* (vyhláška č. 199/2014 Sb., oceňovací vyhláška).

Obestavěný prostor (dále jen OP) obytného domu je dán součtem za jednotlivá podlaží a další prostory. Obestavěný prostor podlaží se vypočte jako součin zastavěné plochy podlaží a jeho konstrukční výšky. Konstrukční výška podlaží se zde měří od podlahy podlaží až k úrovni podlahy ve vyšším podlaží (Weigel, 2002). OP zastřešení včetně podkroví se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa (Schneiderová-Heralová, 2008).



## **2.3 Základní pojmy v oceňování bytů**

### **2.3.1 Obytná budova**

Dle ČSN 73 4301 „Obytné budovy“ chápeme obytnou budovu jako stavbu, určenou k trvalému bydlení, ve které jsou alespoň na 2/3 podlahové plochy bytové jednotky, včetně plochy domovního vybavení příslušného pro obyvatele jednotlivých jednotek (nezapočítávají se plochy společného domovního vybavení a domovních komunikací). Dělí se na bytové nebo rodinné domy.

### **2.3.2 Bytový dům**

Bytovým domem se rozumí budova pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení (ČSN 73 4301 Obytné budovy). *„Více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena“* (zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty).

### **2.3.3 Byt**

Místnost nebo soubor místností určených rozhodnutím stavebního úřadu k bydlení (Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů). Příslušenství bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (Schneiderová-Heralová, 2008).

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (zákon č. 89/2012 NOZ).

### **2.3.4 Jednotka**

Dříve známé pod pojmem „byt“

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, definuje byt jako místnost či soubor místností, u kterých stavební úřad rozhodl, že jsou určeny k bydlení.

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá (zákon č. 89/2012 NOZ).

Bradáč (2009) definuje jednotku, jako byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezenou část domu.

Mezi příslušenství bytu řadíme vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly vlastníkem užívány spolu s bytem. Soudní judikatura definuje vedlejší místnosti jako místnosti, které jsou v bytě a nelze je považovat za obytné, ale jsou určeny k tomu, aby byly užívány s bytem. Jedná se především o haly, komory, koupelny, toalety, spíše, šatny, stavebně oddělené koupelnové či kuchyňské kouty. Naopak vedlejší prostory, soudní judikatura definuje, jako prostory, které jsou vymezené mimo byt, ale jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány. Mezi vedlejší prostory můžeme řadit sklep, dřevník, kolnu.

Následující rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4.4.2001, sp.zn. 26 Cdo 2340/99, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz), řeší žalobu na vyklizení „garáže situované v suterénu domu čp. 689/IV v Ch. n. C. v ulici S. (dále jen „garáž“).“ V rozsudku se lze dočíst, že dle § 121 odstavce 2 starého občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., nelze nikdy garáž pokládat za příslušenství bytu i když je umístěná ve stejné stavbě jako byt.

### **2.3.5 Místnost**

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, pojem místnosti nijak nedefinuje, stejně jako tak nečiní ani občanský zákoník ani stavební zákon. Pojem „místnost“ je považován za notorietu. Obecně lze místnost definovat – jak vyplývá z ustálené soudní praxe i odborného výkladu – jako každý prostor nacházející se v budově, který je uzavřený ze všech stran obvodovými stěnami, podlahou a stropem a je uzamykatelný, tedy je opatřen standardními zárubněmi a vstupními dveřmi (Schödelbauerová, 2007).

### **2.3.6 Podlahová plocha jednotky**

Je podlahová plocha všech místností bytu včetně místností, tvořící příslušenství bytu (Kokoška, 1998).

*„Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi“ ( 151/1997 Sb., ZOM).*

### **2.3.7 Příslušenství bytu**

Příslušenstvím se rozumí věci, které náležejí vlastníkově spolu s hlavní věcí a slouží k tomu, aby se trvale užívaly s hlavní věcí. Příslušenstvím bytu jsou prostory a vedlejší místnosti, určené k tomu, aby byly užívány s bytem (Bradáč a kol., 2009).

Základním příslušenstvím je koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod; základní příslušenství se považuje za součást bytu, i když je v domě mimo byt, avšak užívá jej jen nájemce bytu (Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu).

### **2.3.8 Společné části**

Části budovy příslušné pro společné užívání – jedná se o stavebně technické prvky (jako jsou základy, střecha, svislé a vodorovné konstrukce) dále vstupní vchod, boční vchod, venkovní a vnitřní schodiště, propojovací chodby, balkóny umístěné v jednotlivých podlažích, terasy, prádelny se sušárnami, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény – a to i když jsou umístěné mimo dům. Mezi společné části patří také příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny) (Schneiderová-Heralová, 2008).

Základní charakteristika těchto částí je dána jejich účelem, tj. slouží ke společnému užívání. Dále je třeba upozornit, že pro účely zák. č. 72/1994 Sb., se za společné části domu považují i takové věci, které vůbec nejsou součástí domu. Např. příslušenstvím jsou samostatné věci, které jsou vlastníkem věci hlavní určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Takto lze klasifikovat stavby různého druhu (např. kolny, altány, oplocení), zařízení (studny, vodovodní vedení, bazény) (Bradáč, Fiala, 1996).

### **3. Cena a hodnota**

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv přiřazován peněží ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují (Bradáč a kol, 2009).

#### **3.1 Cena**

Cena je všeobecně považována jako konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy jako přesné číslo (Zazvonil, 1996).

Pojem cena je používán pro vyžadovanou, nabízenou nebo doopravdy zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují odlišné osoby. Částka může či nemusí být zveřejněna, avšak se stane historickým faktem (Bradáč, Fiala, 1996).

Cenu lze získat vyjednáváním mezi prodávajícím a kupujícím, nebo pomocí vlivů a hodnot, které se zjišťují při ocenění v daném místě a čase (Kokoška a kol., 2000).

Cena je výsledkem vzájemného působení subjektivních názorů (hodnot) účastníků trhu, a to za podmínek oboustranné konkurence. Představuje relativní hodnotu připisovanou zboží nebo službám prodávajícím nebo kupujícím v konkrétních podmínkách. Nemusí mít vztah k hodnotě, kterou zboží nebo službám připisují jiné osoby. Jejím konkrétním vyjádřením je částka, která je požadována prodávajícím nebo nabízena kupujícím příp. zaplacená za zboží nebo službu při uskutečněném obchodu (Heřman, 2005).

### 3.1.1 Zjištěná cena

Dříve známá jako „cena administrativní“

Dle Kokošky (1998) je administrativní cena jinak nazývaná jako úřední, regulovaná, podle cenového předpisu, ale též je to cena stanovena státem pro jím určené účely. Cena zjištěná podle cenového předpisu, např. v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR (Weigel, 2012).

Stanovená administrativní cena je užívána především pro zjištění základu daně z převodu nemovitostí, zjištění výše odměny notáře v dědickém řízení a jiné. V daném ocenění by měly být specifikovány veškeré oceňované nemovitosti (např. hlavní stavby, vedlejší stavby, studny, venkovní úpravy, byty, pozemky), včetně popsané konstrukční charakteristiky oceňovaných nemovitostí, lokalizace v daném území, stáří a stavebně technický stav k datu ocenění (Hálek, 2009).

Administrativní cenou se oceňuje majetek pro výpočet odpisů vlastníka v případě, že není známa jeho cena a v neposlední řadě je administrativní ocenění vyžadováno při řízení se státními orgány, zejména soudy. Stanovení administrativní ceny je téměř naprosto jednoznačné. Znalec při oceňování tímto způsobem systematicky postupuje podle určené metodiky s velmi omezenou možností vlivu vlastního názoru na výsledek. Jako zápor administrativních metod lze bezpochyby označit značnou netransparentnost celého postupu, umocněnou požitím různých koeficientů (Heřman, 2005).

Cenu zjištěnou lze určit pomocí 3 způsobů a to:

- Nákladovým způsobem - který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- Výnosovým způsobem - který 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).
- Porovnávacím způsobem - který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při

jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci (151/1997 Sb., ZOM).

### **3.1.2 Pořizovací cena**

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví definuje cenu pořizovací, jako cenu, za kterou byl majetek pořízen i s náklady, které přímo souvisely s jeho pořízením.

Tento typ ceny se také někdy označuje jako cena historická. Přináší informaci o tom, za jakou cenu bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení. Do ceny pořizovací nejsou zahrnuty odpočty opotřebení. Nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007).

### **3.1.3 Reprodukční cena**

Jinak také reprodukční pořizovací cena, jelikož tato navazuje přímo na předchozí typ ceny. Udává, za jakou cenu by bylo možno shodnou či podobnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení (Bradáč, Fiala, Hlavinková, 2007). Zjišťuje se u staveb buď pracně detailním položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod. (Schneiderová-Heralová, 2008).

### **3.1.4 Obvyklá cena**

Definici obvyklé ceny lze nalézt ve dvou zákonech.

Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., vnímá obvyklou cenu, jako cenu shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemného zastupitelného zboží, volně sjednána mezi prodávajícím a kupujícím, kteří jsou ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, a není ohrožen účinky omezením hospodářské soutěže.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona „rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí

*například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“ (151/1997 Sb., ZOM)*

Obvykle se zjišťuje srovnáváním s již realizovanými prodeji a koupěmi podobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu přístupné údaje. Pokud tyto údaje nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba aplikovat náhradní metodiku (Bradáč, Fiala, 1996).

K určení ceny obvyklé je zapotřebí získat minimálně 3 relevantní vzorky nemovitostí, které budou mít podobné parametry, jako nemovitost, kterou chceme oceňovat.

## **3.2 Hodnota**

Hodnota v subjektivním smyslu potom spočívá ve významu, kterým posuzovaná věc podmiňuje užitek subjektu. V tomto směru lze subjektivní hodnotu ztotožnit s užitnou hodnotou, kterou má věc pro svého vlastníka či potenciálního poptávajícího (Zazvonil, 1996).

Hodnota není cenou. Jde o ekonomickou kategorii, která vyjadřuje vztah mezi zbožím a službami, které si lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Pokud chceme stanovovat hodnotu, mluvíme zde o odhadu. Podle ekonomické chápání hodnota vyjadřuje užitek, profit vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Můžeme rozlišovat řadu hodnot jako je třeba věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota anebo tržní hodnota, kdy každá z hodnot je definována rozdílně. Při oceňování je důležité upřesnit, která z hodnot je zrovna zjišťována (Bradáč, Fiala, 1996). Důležité je si uvědomit, že znalec určuje (až na výjimky – např. oceňování pro daňové účely) hodnoty věci či majetku, nikoliv jejich cenu. Cena nemovitostí je určena až trhem, konkrétně průnikem poptávky a nabídky. Úkolem znalce při určování hodnoty majetku je použít z možných oceňovacích způsobů takový, které umožní při znalosti konkrétních faktorů ovlivňujících hodnotu majetku postihnout co možné nejlépe stav trhu a dalších okolností v době, ke které se ocenění provádí (Heřman, 2005).

### **3.2.1 Výnosová hodnota**

Obecně jde o součet budoucích čistých příjmů z nemovitostí, diskontovaných na současnou hodnotu. Na nemovitost se nahlíží jako na budoucí zdroj příjmů, tedy jako na budoucí výnos (Heřman, 2005). Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti (Bradáč a kol., 2009).

### **3.2.2 Porovnávací hodnota**

Porovnávací hodnota nemovitosti je výsledkem porovnání hodnoty oceňovaných nemovitostí s hodnotou podobných, nedávno obchodovaných nemovitostí. Tato hodnota v sobě v jisté míře spojuje nákladovou složku (konstrukce, vybavení...) a výnosovou složku (v podobě posouzení možného užitku z užívání nemovitosti, případně výnosu z jejího pronájmu) (Hlavinková, 2012).



Protože však nemovitosti jsou jedinečné, je nutno jejich případně rozdíly zohlednit odůvodněnými cenovými korekcemi, které vyjadřují nutné náklady na přechod k náhradnímu substitutu. Výsledkem postupů založených na porovnávacím přístupu je porovnávací hodnota nemovitostí, které může, ale nutně nemusí být ztotožněna s tržní hodnotou nemovitostí. Považuje se za jednu z indicií možné úrovně tržní hodnoty (Kašša, 2013).

### **3.2.3 Tržní hodnota**

Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota (Hálek, 2009). Termín tržní hodnota bývá veřejností obecně chápán, jako jakákoliv výslednice vzniklá působením volného trhu. Je zřejmé, že pro účely oceňování je nutná nepoměrně vyšší precizace tohoto pojmu. Pojem tržní hodnota patří k nejrozšířenějšímu pojmu v terminologii oceňování (Heřman, 2005).

V Evropské unii je tržní hodnota vyjádřena jako cena, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku je dosažitelná při jednání o prodeji (TEGoVA, 1997).

Mezinárodní oceňovací standardy (dále jen „IVS“) definují pojem tržní hodnota (Market Value) jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu (IVS, 2011).

### **3.2.4 Věcná hodnota**

Jde o hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem (Heřman, 2005), tedy cena zjištěná z nákladů, které by bylo nutno věnovat na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (Weigel, 2012). Získá se jako reprodukční hodnota korigovaná o opotřebení (Heřman, 2005). Detailněji popisuje věcnou hodnotu Weigel (2012) jako reprodukční cenu věci, sníženou o vhodné opotřebení,

odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a příslušné intenzity používání, ve výsledku pak snížené o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují bezodkladné užívání věci.

### **3.2.5 Reálná hodnota**

Mezinárodní účetní standardy (IFRS) definují reálnou hodnotu jako částku, za níž lze vyměnit aktivum nebo vypořádat závazek mezi dobře informovanými stranami ochotnými transakci realizovat, přičemž transakce je realizována za podmínek obvyklých na trhu (IFRS, 2005).

Reálná hodnota se v praxi obvykle stanoví jednou ze tří oceňovacích metod nebo jejich kombinací:

- Tržní metoda - na základě srovnání cenou podobných aktiv
- Výnosová metoda - na základě převodu budoucí hodnoty na běžnou hodnotu (diskontovanou)
- Nákladová metoda - na základě nákladů nutných pro nahrazení užitkové kapacity aktiva (Reálná hodnota, Management mania, 2014).

Dle zákona 563/1991 Sb., o účetnictví se reálná hodnota použije jako

- a) tržní hodnota,
- b) ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, není-li tržní hodnota k dispozici nebo tato nedostatečně představuje reálnou hodnotu; metody ocenění použité při kvalifikovaném odhadu nebo posudku znalce musí zajistit přiměřené přiblížení se k tržní hodnotě,
- c) ocenění stanovené podle zvláštních právních předpisů, nelze-li postupovat podle písmen a) a b).

## **4. Historický vývoj právních předpisů**

### **4.1 Oceňování nemovitostí**

Zde uvedu stručný vývoj právních předpisů, které vedly k vytvoření současných předpisů, dle kterých se v současné době řídíme. Následující kapitoly jsou zpracovány na základě publikace WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů: na území České republiky (1897 – 1994)*. 2. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 2012, pokud tomu nebude uvedeno jinak.

#### **4.1.1 Rozdělení do etap**

Pokud se zaměříme na volnost při určování ceny nemovitostí v České Republice lze toto období rozdělit do několika časových etap:

- **na etapu let 1897 – 20. 6. 1939**, pro které byla charakteristická volná tvorba cen nemovitostí, ovlivňována pouze zákonitostmi nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi, tedy jakýsi „zlatý věk oceňování“; toto období skončilo na území ČR dnem 20. 6. 1939 vyhlášení nejvyšších cen k tomuto datu, později nazývaných *stopcenami*
- **na etapu od 20. 6. 1939 do 30. 4. 1964**, pro niž byla charakteristická regulovaná tvorba cen nemovitostí, a to centrálním orgánem státu; trh s nemovitostmi odumíral,
- **na etapu let 1964 – 1990**, kterou můžeme charakterizovat jako období centrálně direktivní tvorby cen nemovitostí; ceny už v žádném případě neurčoval trh s nemovitostmi, který ostatně ani prakticky neexistoval, ale centrální orgány státu, a to zcela jednotně a plošně na celém území tehdejšího státu; ceny byly tedy stejné, ať byla nemovitost ve městě, na vesnici, nebo na samotě. Na tom se nic nezměnilo ani po roce 1969, kdy si obě republiky (Česká a Slovenská) začaly vydávat své vlastní oceňovací předpisy
- **na etapu od roku 1990**, která je charakteristická nástupem nových společenských poměrů a v souvislosti s těmito změnami i odklonem od centrálně direktivní tvorby jednotných cen a snahou o postupné dosažení volné tvorby cen nemovitostí.

Pokud se na stejné období podíváme z hlediska metodické podobnosti oceňovacích předpisů, lze tento časový úsek na čtyři oceňovací etapy:

- 1897 – 30. 4. 1964: **I. oceňovací období**
- 1. 5. 1964 – 31. 12. 1984: **II. oceňovací období**
- 1. 1. 1985 – 31. 10. 1994: **III. oceňovací období**
- 1. 11. 1994 – současnost: **IV. oceňovací období**

#### **4.1.2 I. oceňovací etapa**

K prvotním předpisům patří nařízení ministrů práv, věcí vnitra a orby č. 175/1897 Ř. z., o odhadu nemovitostí. Tento předpis platil až do doby rozpadu Rakouska Uherska a pak také 15 let od vzniku nově vzniklé Československé republiky.

Výše uvedené nařízení řeší otázku výběru znalců, zásady nutné při vypracování odhadu např. zjištění ceny prodejové, pro účely domovní daně. Dále vrchní soudy vydávaly úřední listinu, která zahrnovala pro příslušný obvod úrokový čistý výtěžek. Rovněž pak nařízení stanovovalo výpočet hodnoty renty a hodnoty věcných břemen váznoucích na oceňovaných nemovitostech, které snižují prodejovou hodnotu nemovitosti (Brož a kol., 2011).

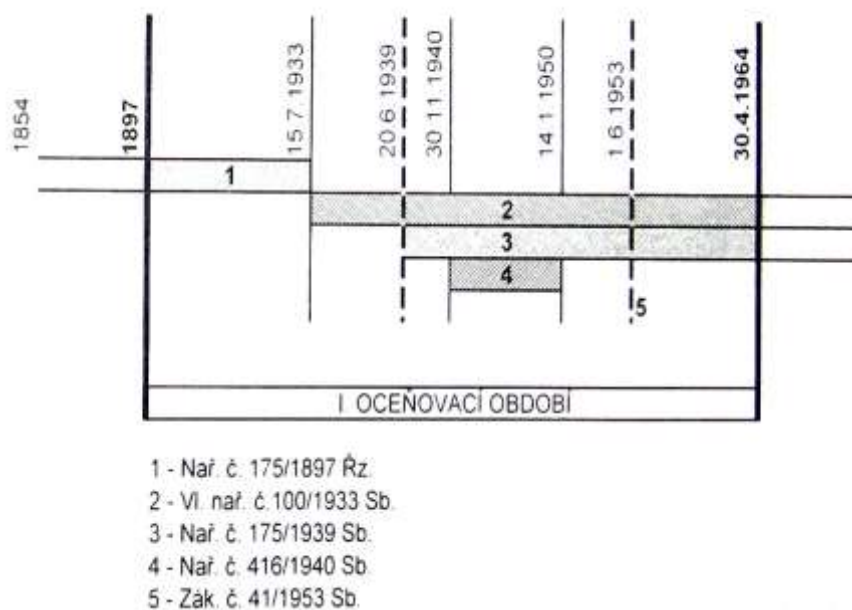
Další z významných předpisů této etapy je vládní nařízení č. 100/1933 Sb. z.a.n., o odhadu nemovitostí v řízení exekčním. Tento předpis byl během doby několikrát omezený, dotčený nebo ovlivněný dalšími předpisy, avšak i přesto se tento předpis stal účinným až do 30. 4. 1964. Nový předpis prakticky vycházel z dřívějšího odhadního řádu nemovitostí z roku 1897 a nepřinesl žádnou novou metodiku odhadování nemovitostí. I podle tohoto předpisu byly nemovitosti v duchu volných cen na trhu, regulovaných pouze nabídkou a poptávkou, spíše odhadovány než nějak přesně oceňovány. Podle obou odhadních řádů se odhadní hodnota nemovitostí zjišťovala podle hodnoty prodejní, podle výnosové hodnoty a aritmetickým průměrem. Metodicky se při oceňování sice stále podle tohoto předpisu postupovalo, avšak od 20. 6. 1939 s omezením podle dalších předpisů.

Nejstarším cenovým předpisem, který pro některé druhy nemovitostí (stavby v soukromém vlastnictví) užíval stát až do vydání vyhlášky č. 128/1964 Sb., bylo nařízení předsedy vlády bývalého protektorátu č. **175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen.** Pro ocenění podle tohoto nařízení nebyl však vydán žádný předpis, v němž by bylo možné ceny zjistit. To co měli znalci k dispozici v různých příručkách, byly pouze pomůcky, zpracované podle poznatků znalců, pracujících v té době. Pokud se jednalo o ceny pozemků, opíraly se údaje o cenové mapy, které byly zpracovány pro některé větší obce a místa zachycující ceny docílené za delší časové období, předcházející jejich zpracování (Kokoška a kol., 2000). Tímto nařízením bylo ke dni 20. 6. 1939 zakázáno zvyšovat ceny. Platilo i pro nemovitosti, které k 20. 6. 1939 existovaly (tzn. pozemky a dále stavby, do tohoto data postavené), a to až do vydání jiného předpisu, který by ceny upravoval. U pozemků pro převod mezi občany platila například 40 roků, až do roku 1979, u staveb v soukromém vlastnictví do konce roku 1984 (Bradáč a kol, 2010). Dle tohoto předpisu se oceňovaly pozemky a stavby, které svojí velikostí, účelem a stavebně technickým uspořádáním nebyly způsobilé pro předmět osobního vlastnictví, a to v případech převodu vlastnického práva mezi občany, občany a jinými než socialistickými organizacemi (Brož a kol., 2011).

Rok 1940 přinesl změnu a to na základě nařízení č. **416/1940 Sb., o tvoření cen stavebních úkonů, který** uváděl, že *ceny a úplaty za stavební úkony a práce jsou – pokud toto nařízení nestanoví jinak – vyňaty z ustanovení nařízení předsedy vlády ze dne 20. 7. 1939, č. 175 Sb. o zákazu zvýšení cen.* Nařízení nebylo ani tak cenotvorným předpisem jako regulátorem cen. Mělo zabránit dalšímu stoupaní cenové hladiny stavebních úkonů a prací. Toto nařízení značně pomohlo stavební firmám. Pomocí nového a zjednodušeného kalkulačního vzorce, si mohla firma započítat skutečnou pořizovací cenu u materiálů, skutečnou vyplácenou výši mezd a platů, náklady u režii a u v přiměřené výši kalkulovaný zisk dle výsledků hospodaření z předešlého roku. Od 30. 11. 1940 se ceny stavebních úkonů začaly zvyšovat nad hranici stopceny, z toho plyne, že stavby dokončené po listopadu 1940 se určovaly pořizovacími cenami.

Významným mezníkem byl 1. červen 1953, kdy byla přijata peněžní reforma na základě zákona č. **41/1953 Sb., o peněžní reformě.** Reformou bylo zapříčiněno znehodnocení úspor, propadnutí vázaných vkladů všeho obyvatelstva a snížení

životní úrovně<sup>1</sup> Při peněžní reformě došlo k přepočtu cen nemovitostí v poměru 5:1 (5 korun staré měny za 1 korunu nové měny)



**Obrázek 2**– časová osa a hlavní oceňovací předpisy (Weigel, 2012)

Ceny podle všech těchto předpisů mají povahu obecných cen platných v té které době a nerozlišují výši ceny podle hledisek druhu vlastnictví, druhu převodu a stran převodu (Kokoška a kol., 2000).

<sup>1</sup> Čerpáno z: Wikipedie -Československá měnová reforma (1953)

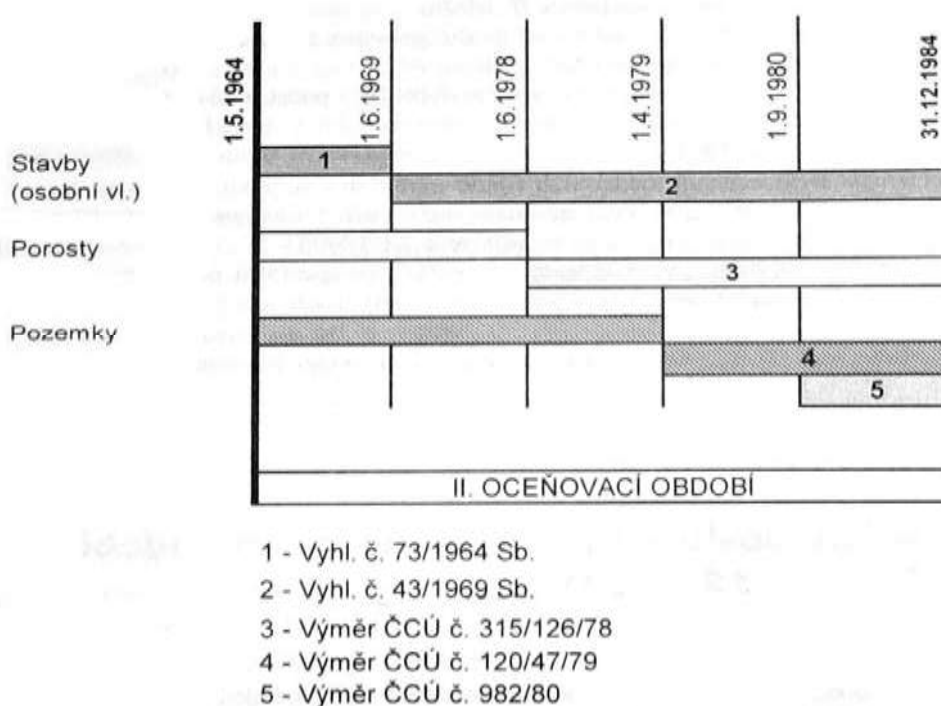
### 4.1.3 II. oceňovací etapa

II. oceňovací období se vyznačuje obdobím „socialistické výstavby“, kdy České země a Slovensko byly součástí jedné republiky. Od roku 1969 došlo k federalizaci Československa, kdy se ČSSR stala federací obou republik – ČSR a SSR.

Mezi základní oceňovací předpisy, které se v té době užívaly na území dnešní České republiky, patří:

- **Vyhláška č. 74/1969 Sb.**, o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, účinností od 1. 5. 1964 – 31. 5. 1969
- **Vyhláška č. 43/1969 Sb.**, o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, účinností od 1. 6. 1964 – 31. 12. 1984

Obě dvě vyhlášky byly v průběhu jejich účinnosti doplněny cenovými výměrami, směrnicemi a vysvětlivkami. Mezi nejdůležitější můžeme zařadit výměr Českého cenového úřadu (dále jen „ČCÚ“) č. 315/26/78 o cenách porostu, dále výměr ČCÚ č. 120/47/79 o cenách pozemků a v neposlední řadě výměr ČCÚ č. 982/80 o rozšíření platnosti výměru č. 120/47/79 o cenách pozemků.



Obrázek 3– časová osa a základní oceňovací předpisy (Weigel, 2012)

## **Druhy a formy vlastnictví**

- Socialistické
- Individuální
- Soukromé právnické osoby

## **Typ převodu**

- Na základě smluvního vztahu mezi stranami převodu
- Převod na základě zákona
- Převod na základě vyvlastnění

### **4.1.3.1 Oceňování dle vyhlášky č. 73/1964 Sb.**

Vyhlášku č. 73/1964 Sb., lze charakterizovat jako závazný cenový předpis pro oceňování staveb a dále jako náhradový předpis, který řešil oceňování všech druhů nemovitostí při vyvlastnění. Pokud se oceňování týkalo staveb v osobním vlastnictví z hlediska převodu na organizace, byla vyhláška jednosměrná. Řešila pouze oceňování staveb, kdy je občan prodával organizaci, nikoliv kdyby občan chtěl koupit stavbu od organizace. Tento problém byl částečně řešen Směrnicí č. 10/1964 Sb., pro prodej rodinných domků z národního majetku občanům, zveřejněnou ve Věstníku ministerstva financí.

#### **Vyhláška je rozdělená do 4. částí a to:**

- I. část – se zabývá cenovými ustanoveními pro oceňování staveb v osobním vlastnictví
- II. část – týká se náhrad při vyvlastnění v osobním a soukromém vlastnictví. Poskytování náhrad se řídilo dvěma odlišnými oceňovacími předpisy. Při oceňování staveb v osobním vlastnictví se postupovalo jako při ocenění pro běžný převod. Kdežto při ocenění nemovitostí v soukromém vlastnictví, docházelo k podhodnocování cen.
- III. část – zabývá se postupem socialistických organizací při smluvním nabývání nemovitostí od občanů
- IV. část – přechodná a závěrečná ustanovení, účinnost vyhlášky.



#### **4.1.3.2 Oceňování dle vyhlášky č. 43/1969 Sb.**

Vyhláška je podstatně shodná s vyhláškou č. 73/1964 Sb. Jediný rozdíl mezi vyhláškami spočívá v tom, že tato oceňovací vyhláška byla doplněná o ceny staveb nabývaných občany od organizací. Tzn., že se řeší případy, kdy občan od organizací chtěl stavbu koupit.

Vyhláška je také rozdělena do 4 částí, mající i stejný obsah. Výjimku tvoří část III., kde se řešil postup socialistických organizací při smluvním nabývání nemovitostí, a byla doplněna o prodej nemovitosti do osobního vlastnictví občanům. Ocenění stejně probíhalo podle části první.

#### **4.1.3.3 Oceňování pozemků dle výměrů ČCÚ č. 120/47/79 , č. 982/80**

Při účinnosti vyhlášky č. 43/1969 nebylo možné pozemky při převodu oceňovat, bylo možné pouze určit jejich náhradu. Cena pozemku při převodu mezi občany se řídila dle metodiky z I. oceňovacího období – stopcenou.

V roce 1979, konkrétně 1.4, vzešla v platnost výměru ČCÚ č. 120/47/79. Ta zapříčinila, že od té doby byla cena pozemků pro jejich převody a přechody mezi občany řešena pomocí cenového předpisu. V roce 1980 byla zavedena metodická pomůcka, kterou bylo možné cenu upravit procentní sazbou dle kritérií (polohy, orientace, vlastností pozemku).

Výměrem ČCÚ č. 982/80 se rozumí rozšíření výměry č. ČCÚ č. 120/47/79 o možnost oceňovat pozemky převáděné od organizace na občana.

#### **4.1.3.4 Oceňování porostů dle výměru ČCÚ č. 315/126/78**

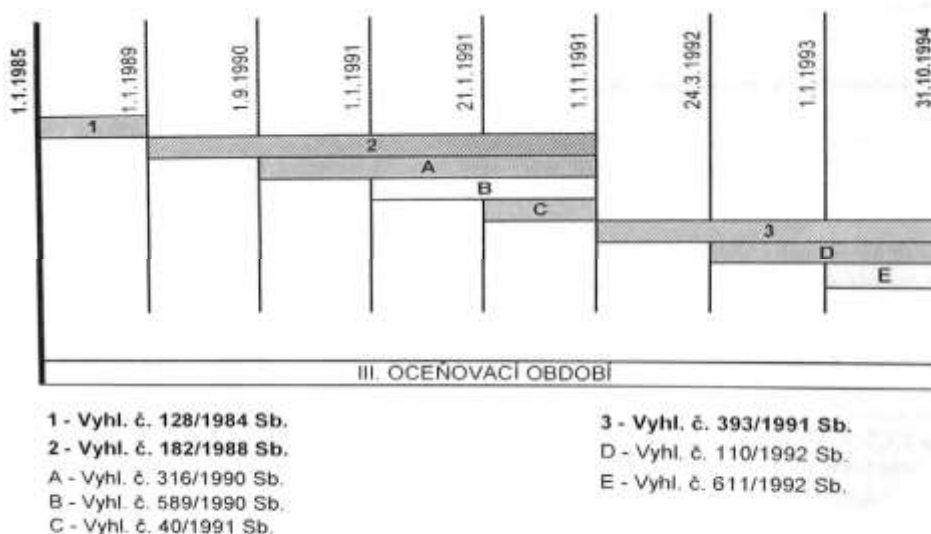
U oceňování porostů to bylo obdobné jako u oceňování pozemků. Až 1. 6. 1978 došlo ke změně. Byl stanovený způsob zjištění cen porostů, které byly součástí nemovitostí. Pomáhaly k tomu tabulky, které výměr obsahoval.

#### 4.1.4 III. oceňovací etapa

V tomto období došlo k velkým politickým a hospodářským zvrátům, jeden politický a hospodářský systém byl nahrazen systémem jiným – protichůdným. To se muselo promítnout na trhu nemovitosti a jejich oceňování.

Mezi základní oceňovací předpisy, které se v té době užívaly na území dnešní České republiky, patří:

- **Vyhláška č. 128/1984 Sb.**, o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Vyhlášku vydal Český cenový úřad, dne 20. 7. 1984.
- **Vyhláška č. 182/1988 Sb.**, o cenách staveb, pozemků, porostů, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Tato vyhláška byla v průběhu let 3x novelizována pomocí vyhlášek č. 316/1990 Sb., 589/1990 Sb., a 40/1991 Sb. Novelizace byly zapříčiněné náhlou změnou politických, společenských a hospodářských poměrů. Vyhlášku vydalo Ministerstvo financí, cen a mezd České socialistické republiky.
- **Vyhláška č. 393/1991 Sb.**, o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Ani tato vyhláška nebyla výjimkou. Během své účinnosti byla celkem 2x novelizována, kvůli hospodářským a politickým přeměnám. Vyhlášku vydalo Ministerstvo financí České republiky.



Obrázek 4- časová osa a hlavní oceňovací předpisy (Weigel, 2012)

I když v tomto období opět nacházíme určité oceňovací změny podle dat účinnosti jednotlivých vyhlášek, na druhé straně si byly všechny vyhlášky tohoto období svou metodikou oceňování velmi příbuzné, neboť se jednalo ve všech případech o vyhlášky, které určovaly ceny nemovitostí na základě **bodové hodnoty**, a proto se pro ně vžil název „bodovací vyhlášky“. „Bodování“ byl nákladový způsob podle ceny časové.

#### **4.1.4.1 Oceňování dle vyhlášky č. 128/1984 Sb.**

Do vyhlášky už nespádaly náhrady za vyvlastnění. Nově byla vyhláška členěna do oddílů, kterých bylo 12. Mezi jednotlivé oddíly patřilo např. ceny – obytných budov, staveb, pro individuální rekreaci, garáží, plotů, studní, pozemků, porostů, úhrady za zřízení práva osobního užívání pozemků, náhrady za dočasné užívání pozemků.

Dle této vyhlášky se zjišťovaly ceny nemovitostí, pro účely převodu nebo přechodů vlastnictví k nim. Dále tato vyhláška stanovila způsob zjištění úhrady za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhrady za dočasné užívání pozemků (Brož a kol., 2011).

#### **4.1.4.2 Oceňování dle vyhlášky č. 182/1988 Sb.**

Vyhláška byla až skoro shodná s ustanovením vyhlášky č. 128/1984 Sb. Zásadní změnou byl způsob výpočtu opotřebení staveb, který se nově prováděl výhradně lineární metodou. Dle této vyhlášky se zjišťovaly ceny nemovitostí pro převody a přechody vlastnictví, dále se zjišťovaly úhrady za zřízení práva osobního užívání pozemků, a náhrady za dočasné užívání pozemků (Brož a kol., 2011). Vyhláška byla 3x novelizovaná, protože reagovala na nově vzniklou politickou a hospodářskou situaci.

Jako první na tyto změny reagovala novela **č. 316/1990 Sb.** ze dne 27. 7. 1990 a jednalo se o vyhlášku vydanou Ministerstvem financí České Republiky. Původní vyhláška č. 182/1990 Sb. byla koncipovaná pro poměry socialistického hospodářství a nevyhovovala tak novým a odlišným požadavkům kapitalistického hospodářství. Novela přinesla do oceňování nové prvky v podobě snahy o tržní oceňování, i přestože byl základní systém oceňování (bodování) zachován, tak jako struktura vyhlášky. Touto novelou došlo k hlavním změnám s dopadem na oceňování. Mezi tyto změny patřilo:

- Ostatní obytné domy se začaly oceňovat jako rodinné domky s tím, že se zjištěná cena upravovala koeficientem 0,85 - 0,95 v závislosti na velikosti zastavěné plochy domu.
- Garáže se začaly oceňovat na základě součtu ocenění jednotlivých podlaží.
- Vedlejší stavby se oceňovaly na stejném principu jako garáže. Na základě součtu ocenění jednotlivých podlaží.
- Stavby nesloužící osobní potřebě, se přejmenovaly na provozní a zemědělské stavby, rozdělily se do 3 nových skupin a následně se i dle toho nově oceňovaly.
- U cen pozemků došlo ke zvýšení jednotkové ceny za m<sup>2</sup>. U stavebního pozemku se jednalo o částku v rozmezí 20 – 250 Kč podle velikosti a významu obce. Ke zvýšení ceny došlo u pozemků pro stavbu k individuální rekreaci. Ceny se upravovaly podle tabulky uvedené v příloze vyhlášky. Dále došlo k zásadní změně při oceňování zemědělských pozemků. Nově byly zemědělské pozemky rozděleny podle druhu a účelu na – ornou půdu, ovocný sad, vinice, chmelnice, louky a pastviny. Dle nové přílohy vyhlášky č. 9 se zemědělské pozemky oceňovaly dle Bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ).

BPEJ figurují v katastru nemovitostí a jsou dnes základem pro ceny pozemků, daně, účely ochrany půdy a další účely. Jednotlivé klasifikační jednotky BPEJ vymezují specifickou oblast s přibližně stejným potenciálem, který je výsledkem kombinace vlivu přírodních faktorů: půdy, reliéfu, vodního režimu stanoviště a podnebí. Jednotlivé jednotky jsou reprezentovány pětimístným kódem, v němž jednotlivá čísla představují následující parametry:

1. číslo: klimatický region (0-9),
2. a. 3. číslo: hlavní půdní jednotka (1-78),
4. číslo: kombinace sklonu svahu a expozice vůči světovým stranám (0-9),
5. číslo: kombinace hloubky půdy a skeletovitosti (0-9) (Sedmidubský, 2011).

- U náhrad za dočasné užívání pozemků se výše náhrady určila procentní sazbou z úhrady.
- Společná a závěrečná ustanovení obsahují poznámku o tom, že ceny zjištěné podle předcházejících ustanovení mohou být při přechodech mezi občany nebo převodech zvýšeny bez omezení, a v ostatních případech mohou být zvýšeny až o 40 %.

Dle této vyhlášky se zcela nově oceňovala i zemědělská půda. Vyhláška se vztahovala pouze na československé subjekty, a to bez zahraniční účasti. U subjektů se zahraniční účastí se vycházelo z vyhlášky č. 35/1990 Sb., o smluvních cenách. MF ČR mohlo udělit výjimku z cenových pravidel, ale nemohla být výjimka udělena při převodech na stát (Brož a kol., 2011).

Jako druhá byla vydaná novela č. **589/1990 Sb.**, kterou se měnila a doplňovala vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. Novelu vydalo Ministerstvo financí České republiky 27. 12. 1990. Novela reagovala na další změněné podmínky oceňování nemovitostí, zejména reagovala na vznik nových právních subjektů podílející se na převodech a přechodech nemovitého majetku. Vyhláška č. 182/1988 Sb. byla novelou poupravena a rozšířena. A to tak, že obsah předchozí úpravy vyhlášky přešel do nově vzniklé první části. Ta řešila ceny staveb, pozemků, trvalých porostů při jejich převodech a přechodech mezi československými subjekty, úhrady za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhrady za dočasné užívání pozemků (nájem) podle občanského zákoníku. Předmět úpravy vyhlášky se pozměnil a to tak, že se vyhláška vztahovala na zjišťování a sjednávání cen staveb, pozemků a trvalých porostů dle občanského zákoníku (část první), dle hospodářského zákoníku (část druhá) a při jejich převodech a přechodech na československý subjekt se zahraniční účastí nebo jiný než československý subjekt (část třetí). Při převodech nebo přechodech se ceny zjišťovaly na základě cenové úrovně zahraničního trhu, která byla přepočtená na československou měnu. Však i nadále byl zachován systém bodování, tak jak ho uváděla vyhláška č. 182/1988 Sb.

Poslední novela, která upravovala vyhlášku č. 182/199 Sb., se všemi předchozími novelami, byla novela číslo 40/1991 Sb. I zde bylo nadále zachováno

oceňování nemovitostí pomocí bodování, ale oproti všem dosavadním úpravám, bylo důležité stanovit způsob zjištění vyvolávací ceny staveb, pozemků a trvalých porostů ve vlastnictví státu pro účely veřejné dražby.

#### **4.1.4.3 Oceňování dle vyhlášky č. 393/1991 Sb.**

Vyhláška se zaměřovala na zjišťování a sledování cen trvalých porostů, staveb a pozemků při jejich převodech nebo přechodech mezi fyzickými či právnickými osobami. Dále se vyhláškou stanovoval způsob zjištění nebo podmínky sjednání:

- úhrady za zřízení práva osobního užívání pozemků,
- náhrady za dočasné užívání pozemků,
- cena stavby, kterou stavební úřad povolil odstranit z důvodu na straně vlastníky,
- cena stavby, které mají být v souladu s ÚPD likvidovány z důvodu výstavby,
- cen pozemků a trvalých porostů,
- vyvolávací ceny staveb, pozemků a trvalých porostů ve vlastnictví státu pro účely veřejné dražby.

Struktura vyhlášky byla zachovalá podle vyhlášky č. 182/1988 Sb. i se všemi novelizacemi. Vyhláška byla rozdělená do 4 částí, z čehož první část byla rozdělená do 10 oddílů. Náhrady za vyvlastnění nemovitostí už nebyly předmětem vyhlášky. I v této vyhlášce se oceňovalo pomocí tzv. bodování, tedy nákladovým způsobem dle ceny časové.

Z důvodu hospodářské a politické změny (mimo jiné také vznik samostatné České republiky), byla vyhláška 2x novelizovaná pomocí

- Vyhlášky č. 110/1992 Sb.
- Vyhlášky č. 611/1992 Sb.

U první novely nedocházelo k žádným významným změnám. Novela jen doplňovala § 25 vyhlášky č. 393/1991 Sb., Druhá novela se nově také zabývala oceňováním bytů a nebytových prostorů. Novela vymezila některé základní pojmy

pro oceňování jako obytný dům, rodinný domek, nebytový prostor. Nově se řešilo nájemné a sjednávání cen.

#### **4.1.5 IV. oceňovací etapa**

Od 1. listopadu 1994 až do dnes se označuje jako IV. oceňovací období. Odborná literatura autorů Bradáč, Weigel a Kokoška toto období označuje jako oceňování nemovitostí dle současných cenových předpisů. Oceňování se začalo řídit novou odlišnou oceňovací metodikou. Žádný z autorů již tuto etapu nepopisuje.

Následující rozdělení je vypracované na základě mnou zjištěných informací na webových stránkách [www.zakonyprolidi.cz](http://www.zakonyprolidi.cz). Pro doplnění informací jsem čerpala z publikace BROŽ, Ivan, Luboš DÖRFL a Vladimír VÁCHA. *Soudní znalectví – Chronologický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Praha: České vysoké učení technické, 2011.

- **Prováděcí vyhláška č. 178/1994 Sb.** Vyhláška Ministerstva financí o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, s účinností od 1. 11. 1994 do 31. 12. 1997. Touto vyhláškou se stanovovaly ceny staveb, pozemků a trvalých porostů pro vyměření daně dědické, darovací, z převodu nemovitostí, z příjmů nemovitostí a některých poplatků, a to způsobem respektujícím princip daňové spravedlnosti. Dále byla určena pro zjištění ceny při vyvlastnění a konkurzu, popřípadě na základě rozhodnutí státního orgánu, např. soudu (Brož a kol., 2011).

V roce 1994 si některé obce v České republice nechávali zpracovávat cenové mapy pozemků a to buď podle oficiální cenové mapy podle vyhlášky č. 178/1994 Sb., nebo jen interní pro prodej obecních pozemků. Oficiální cenové mapy jsou k dispozici na obecním úřadě (městském úřadě, magistrátě) (Bradáč, Fiala, 1996).

Vyhláška byla jednou novelizována a to:

- **Vyhláškou č. 295/1995 Sb.**, kterou se měnila a doplňovala vyhláška č. 178/1994 Sb. S účinností od 1. 1. 2006 do 31. 12. 1997. Vyhláška měla pouze povahu formulační a měla ji technicky zpřesnit. Dále snížila cenu nemovitých kulturních památek.

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, s účinností od 1. 1. 1998 a platný do dnes. Jedná se o první zákonnou normu pro oceňování nemovitostí na území České republiky. Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot. Zákon stanovil, že se majetek a služba oceňují cenou obvyklou, pokud zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Pro ocenění staveb, pozemků zákon odkazuje na vyhlášku. Dle §33 tohoto zákona, vydává Ministerstvo financí prováděcí vyhlášku pro ocenění. Od roku 1997 bylo vydáno několik těchto prováděcích vyhlášek. Každá z těchto prováděcích vyhlášek je každoročně novelizovaná, někdy se může stát, že je novelizovaná i 2x do roka.

- **Prováděcí vyhláška č. 279/1997 Sb.** Vydanou Ministerstvem financí České republiky, kterou se prováděla některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

Sdělení MF ČR čj 162/80 522/1997 uváděla, že výše uvedená vyhláška se liší jak po stránce rozsahu oceňovaného majetku, tak po stránce obsahu a kvality oceňovacích předpisů. Jednalo se zejména o zjišťování ceny majetkových práv, zjišťování cen některých věcí movitých a některých služeb, zavedení třídění staveb dle standardní klasifikace produkce, aktualizaci nákladových cen, rozšíření prostoru pro oceňování staveb výnosovým způsobem, zavedení korekce ocenění staveb nákladovým způsobem koeficientem prodejnosti, zjednodušení ocenění bytů a upřesnění ocenění stavebních pozemků. Vyhláška platila od 1. 1. 1998 do 31. 12. 2002., a byla čtyřikrát novelizována:

- **Vyhláškou č. 127/1999 Sb.**, s účinností od 1. 7. 1999. Vyhláška upřesňovala pojem rekreační chata a zahrádkářská chata pro účely oceňování. Dále obsahovala určitá zpřesnění výkladu, zejména v části třetí, který zahrnoval oceňování pozemků.

- **Vyhláškou č. 173/2000 Sb.**, s účinností od 1. 7. 2000, která zahrnovala drobnější změny, a to zjm §21, 23, 23a. Vyhláška upřesňovala výpočet obestavěného prostoru staveb, kde se obestavěný prostor zastřešení vypočetl jako objem.

- **Vyhláškou č. 338/2001 Sb.**, s účinností od 1. 10. 2001. Byl zde vložený nový koeficient, který určoval používání koeficientu prodejnosti.

- **Vyhláškou č. 325/2002 Sb.**, s účinností od 19. 7. 2002



- **Prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb.** k zákonu 151/1997 Sb. Nově se oceňovaly garáže a byty porovnávacím způsobem. Její novely:

- **Vyhláška č. 452/2003 Sb.**, s účinností od 1.1.2004. Nově se oceňovaly rekreační a zahrádkářské chaty porovnávacím způsobem a měnilo se oceňování pozemků vedených v druhu ostatní plocha s využitím komunikace.

- **Vyhláška č. 640/2004 Sb.**, s účinností od 1.1.2005. Jen drobná změna u oceňování pozemků.

- **Vyhláška č. 617/2006 Sb.**, s účinností od 1.1.2007. U ocenění venkovních úprav byla nově zavedena možnost zjednodušeného výpočtu. Rozsáhlejší úprava byla při ocenění staveb dle § 21 a změna §28 a 31 týkající se oceňování pozemků. Dále byl zaveden zjednodušený způsob oceňování trvalých porostů pro účely daně darovací a z převodu nemovitostí, nebo pro účely určené zvláštním právním předpisem.

- **Vyhláška č. 76/2007 Sb.**, s účinností od 13. 4. 2007. Změna koeficientů prodejnosti v některých obcích.

- **Prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.** k zákonu 151/1997 Sb. Vyhláška upravovala odborné změny, např. změnila označení stavebních děl z SKP na označení CZ-CC, zpřesnění oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu a změny v ocenění pozemků. A její novely:

- **Vyhláška č. 456/2008 Sb.**, s účinností od 1.1.2009. Podstatná změna při oceňování RD a rekreačních domků, jejichž obestavěný prostor je menší než 1 100m<sup>3</sup>, a to porovnávacím způsobem. Dále byly v ceně zahrnuty některé venkovní úpravy. Upřesněno bylo i ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu, změna při oceňování garáží, pozemků.

- **Vyhláška č. 460/2009 Sb.**, s účinností od 1. 1. 2010. Vyhláška měnila stanovení výše opotřebenosti staveb, u kterých byla provedena celková rekonstrukce. Aktualizace výše koeficientu změny cen staveb a prodejnosti. Byl doplněn postup při ocenění bytů a nebytových prostor, které vznikaly na základě smlouvy o výstavbě, a dále omezuje zjištěnou cenu věcného břemena váznoucího na nemovitosti na 80%.

○ **Vyhláška č. 364/2010 Sb.**, s účinností od 1. 1. 2011. Zahrnuje aktualizaci koeficientu změny cen staveb, prodejnosti. Např. vyhláška nově určovala použití stejného koeficientu prodejnosti pro byty a nebytové prostory. Původní zemědělské usedlosti, které byly užívány jako RD nebo rekreační chalupy se dle této vyhlášky oceňovaly vždy nákladovým způsobem. Trafostanice byly vyjmuté z venkovních úprav a byly zařazeny do inženýrských staveb.

○ **Vyhláška č. 387/2011 Sb.**, s účinností od 1. 1. 2012. Upravovala oceňování porostů.

○ **Vyhláška č. 450/2012 Sb.**, s účinností od 1. 1. 2013. Vyhláška přinášela spíše drobné změny. Zohledňuje nadstandartní stavební konstrukce, stanovuje rozdílnou kapitalizační míru u budov a hal, pro ocenění pozemků bylo možné použít maximálně 2 roky staré informace z cenových map (Kašper, 2013).

• **Prováděcí vyhláška č. 441/2013.**, s účinností od 1. 1. 2014. Dlouho očekávaná vyhláška. Nově jsou uvedené pojmy z NOZ. Změna oceňování některých druhů nemovitých věcí. Největší změnu zaznamenalo oceňování pozemků. Základní cena vychází z ceny stavebního pozemku z vyjmenovaných obcí (Marek, 2013). Prováděcí vyhláška byla prozatím jen jednou novelizována:

○ **Vyhláškou č. 199/2014 Sb.**, účinnost od 1. 10. 2014. Novela upravuje ustanovení týkající se oceňování některých druhů pozemků (zjm. komunikací, manipulačních ploch)

U určitých druhů pozemků, jako jsou např. skládky, vodní díla, manipulační plochy, nebyly brány ohledy na konkrétní (skutečné) vlastnosti oceňovaného pozemku (např. možnost napojení na inženýrské sítě, jeho dostupnost) a tím pádem docházelo ke značnému zkreslení jeho ceny. Někdy se stalo, že cena některých pozemků převýšila cenu pozemků zastavěných ploch a nádvoří ve stejné lokalitě, které jsou vyhláškou považovány za jedny z nejcennějších (Cupal a kol., 2014).

## 5. Nový občanský zákoník a oceňování nemovitostí

Nový občanský zákoník přinesl plno nových změn, co se týká oceňování nemovitostí. V této kapitole se budu snažit o vytipování nejdůležitějších změn, které se dotkly oceňování nemovitostí. Současně k novému občanskému zákoníku byl vydán související právní předpis a tím byl zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva. Jedná se například o zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon) a v neposlední řadě i zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Tato kapitola je vypracována na základě informací z přednášky Ing. Denisy Pěkné, PhD., z předmětu oceňování nemovitostí, a také na základě konzultace s advokátem. Dále pomocí publikací autorů KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, a dále BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vydání. Olomouc: Anag, 2013, a internetové stránky, které spravuje Ministerstvo spravedlnosti <http://obcanskyzakonik.justice.cz/> a další uvedené publikace a důvěryhodné internetové zdroje.

### 5.1 Nová právní terminologie

Na základě ustanovení § 492 NOZ, kde je nově definována **hodnota věci** a **mimořádná cena**. Hodnota věci je definována jako hodnota, kterou lze vyjádřit v penězích. Cena se určuje jako obvyklá cena, ledaže by bylo něco jiného stanoveno zákonem. „*Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci*“ (NOZ pro každého, 2014). Pojmy byly upraveny a vloženy do zákona o oceňování. Je velmi důležité rozlišovat cenu obvyklou či mimořádnou od ceny zjištěné. Definice ceny obvyklé byla upravena, rozšířena ve smyslu IVS. Cena určená a cena zjištěná je tatáž cenou, jedná se o cenu, která je určena vyhláškou. Cena zjištěná se určuje, tak jako se dle ZOM určuje i cena obvyklá. Dříve se trvalo na tom, aby cena obvyklá a cena zjištěná byly jednoznačně odlišené a to právě tak, že

cena obvyklá se stanovovala. Důvod těchto změn je snaha o sjednocení názvosloví s NOZ (Hanák, Sedláček, 2014).

S NOZ dochází k zavedení nové právní terminologie. Jedná se o pojmy nemovitě a movité věci. Nemovitě věci byly dříve známe pod pojmem nemovitosti. Úpravu těchto pojmů lze nalézt v § 498 NOZ. Nemovitě věci jsou podle NOZ pozemky, pozemní stavby se samostatným účelovým určením a nově jsou za nemovitě věci prohlášena některá práva. Stanoví-li jiný právní předpis o určité věci, že není součástí pozemků, a není možné takovou to věc bez porušení její podstaty přenést na jiné místo, je i tato věc nemovitostí (Kindl, Rozenhal, 2014).

V ZOM, konkrétně u členění staveb, lze nalézt členění staveb a nově je tam zařazen pojem „jednotka“. Jednotka, dříve byt, je tam zařazena na základě nového pojetí bytového spoluvlastnictví v NOZ (konkrétně lze nalézt v části třetí, hlava II, díl 4, oddíl 5) kde NOZ bere jednotku jako nemovitou věc. Mezi další slova u kterých se upravovala terminologie na základě NOZ patří závazek – nahrazuje se dluhem, podnik - nahrazuje se závodem případně obchodním závodem.

V souvislosti s NOZ se změnila i definice obvyklé ceny. Text zůstává stejný, avšak došlo k přidání poslední věty, která zní: „*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním*“ V některých případech se stávalo, že cenou obvyklou byla cena zjištěná a naopak. Je známo, že zjištěná cena neodpovídá ceně obvyklé. Doufá se, že na základě změny definice obvyklé ceny, se eliminují nekvalitní znalecké posudky. Je jasně stanový způsob ocenění a to porovnávacím způsobem. Bohužel, naši zákonodárci při novelizaci ZOM neuvážili fakt, že existují nemovitosti, které jednoduše porovnávacím způsobem ocenit nelze, a to z toho důvodu, že se jedná o speciální nemovitosti, se kterými se běžně neobchoduje. Změna definice obvyklé ceny se zdát být spíše nepovedenou změnou. Důvodová zpráva sice tvrdí, jak se znalecky přiblížíme k západním státům, ale není tomu tak. V západních státech plně respektují Mezinárodní oceňovací standardy (IVS) a Evropské oceňovací standardy (EVS), kde pracují s tržní hodnotou u které je jasně stanovený způsob ocenění, který vyšel z dlouholeté praxe. Lze se domnívat, že v některých případech obvyklou cenu nebude možné stanovit (Kuhrová, 2014).

## **5.2 Zásada superficies solo cedit**

Ve většině zahraničních právních řádů, je respektována zásada, dle které stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, nýbrž tvoří součást pozemku jako věci hlavní. Kdežto v československém právu v roce 1950 platila zásada opačná. Tato zásada u nás platila až doposud, než vstoupil v planost NOZ. Podle zásady pozemek i budova na něm umístěna byla dvěma samostatnými věcmi v právním smyslu (<http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku/>). Touto již neplatnou zásadou vznikalo mnoho problémů. Pozemek i stavbu mohl vlastnit jeden vlastník, v nejhorším případě pozemek vlastnil jeden vlastník a stavbu vlastnil úplně jiný cizí vlastník. Zásadní změnou NOZ je návrat k základní zásadě římského práva *superficio solo cedit* - povrch ustupuje půdě. Zásada je zakotvená v § 506 NOZ, který říká, že „*součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavby“)* s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ Je třeba zmínit, jak se NOZ vypořádává s tím, že doposud existoval princip odděleného vlastnictví pozemku a stavby na něm postaveném. Inspirace vzešla z německého práva. Základní pravidlo zní tak, že tam kde je jeden vlastník pozemku i stavby, dojde dnem k účinnosti NOZ ke scelení pozemku a stavby v jeden celek – stavba přestane být věcí v právním slova smyslu. O tom pojednává §3054 NOZ (Bezouška, Piechowiczová, 2014).

Pokud ke dni nabytí účinnosti NOZ měl pozemek i stavba různé vlastníky, nestala se tato stavba součástí pozemku, ale zůstala dál nemovitou věcí. O tomto pojednává §3055 odst. 1 NOZ. Stavba, která je ve spoluvlastnictví, kde jeden vlastník spoluvlastní stavbu a sám je vlastníkem pozemku, nebo jsou-li spoluvlastníci pozemku, na kterém je zřízena stavba, jen někteří spoluvlastníci stavby. Pokud by se stala stavba a pozemek vlastnictvím jedné osoby přestane být stavba samostatnou věcí a stane se součástí pozemku. O tom zase pojednává §3058 odst.1 (Kindl, Rozehnal, 2014). Na základě změn, kdy se součástí pozemku stanou stavby, se stavba bude oceňovat dle jejího účelu užití a poté se přičte k ceně pozemku.

### **5.3 Jednotky**

V ZOM v § 8 je vložen nový nadpis – oceňování jednotek. Je zde nové vymezení jednotek, na bázi NOZ. Jedná se především o vymezení jednotek na základě §1159, kde NOZ definuje jednotku, která „*zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.*“ Dále je důležité určení spoluvlastnických podílů na společných částech domu a to se řídí na základě § 1161 NOZ.

Vlastnictví jednotky je spojením vlastnictví bytu jako části domu a spoluvlastnictví podílu na společných částech nemovité věci, tedy pozemku, jehož součástí je dům, v němž se jednotka nachází. Prostory, které s bytem přímo nesouvisí (dřevník, kolna), nejsou součástí bytu, ale mohou být jeho příslušenstvím a jsou určeny k tomu, aby byly s jednotkou trvale využívány (Kindl, Rozehnal, 2014).

Pokud budeme zákon o oceňování nemovitostí, konkrétně §8, pročitat pozorně. Můžeme se v odstavci 3 dočíst, že velikost podílu na společných částech nemovité věci lze zjistit pomocí veřejného seznamu. Tímto veřejným seznamem je zde myšlen katastr nemovitostí, který je veřejně přístupný. NOZ zdůrazňuje roli veřejných seznamů, které slouží k centrální evidenci věcných práv. To co nalezneme ve veřejném seznamu, je jasně dané a bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem a naopak (<http://obcanskyzakonik.justice.cz/>).

### **5.4 Věcná práva k cizím věcem**

NOZ se zabývá věcnými právy v díle 5, oddílu 1, pododdíl 1, od § 1240 a následující. Ve věcných právech se řeší hlavně právo stavby, věcná břemena, zástavní právo a zadržovací právo. V rámci oceňování majetku nás především zajímá právo stavby a věcná břemena, která se oceňují.

#### **5.4.1 Právo stavby**

Právo stavby je nehmotnou nemovitou věcí, která zatěžuje pozemek, tudíž se jedná o věcné právo k věci cizí (Bezouška, Piechowiczová, 2014). Věcná práva jsou charakteristická tím, že nevznikají na základě právního jednání stran, popřípadě na základě právní události, ale vznikají až zápisem do veřejného seznamu. I toto platí

pro právo stavby, které vzniká až zápisem do katastru nemovitostí, což je v tomhle případě veřejný seznam (Kindl, Rozehnal, 2014).

Právo stavby je specifickým věcným právem stavebníka k cizímu pozemku, a tedy i prolomení zásady *superficies solo cedit*. Umožňuje provést na dotčeném pozemku stavbu, za stavu kdy není možné nebo výhodné z ekonomických důvodů, pozemek nabýt do osobního vlastnictví (Spáčil a kol., 2013). S ohledem na použití zásady *superficies solo cedit* představuje právo stavby možnost stavebníka mít na, resp. pod cizím pozemkem stavbu, a to nejen oprávnění stavbu nově vybudovat, ale také již vybudovanou stavbu převzít a mít ji. Právo stavby představuje prostředek relativně stabilní úpravy vzájemných vztahů mezi odlišnými vlastníky pozemku a stavby, jehož využití bude ovšem záležet na konkrétní situaci a zhodnocení jeho ekonomického a právního přínosu pro smluvní strany, neboť v některých případech může být pro účastníky smluvního vztahu výhodnější zvolit si jiný institut (Černá, 2013). Pro vlastníka pozemku může právo stavby zřízené jiné osobě přinést finanční odměnu, splatného buďto jednorázově či ve splátkách po dobu trvání práva stavby. Vlastník souhlasí s vybudováním stavby na svém pozemku, ale svého vlastnického práva se nevzdává. Při zániku práva stavby, stavba připadá vlastníkovi pozemku, ale ten musí uhradit náhradu, i pokud výše náhrady nebyla stanovena. I když vezmeme v potaz, že stavebník staví na cizím pozemku, aniž by se stavba stala součástí vlastníkovy pozemku, stává se stavebník vlastníkem stavby po celou dobu trvání práva stavby (Švestka a kol., 2014).

Příznačným znakem práva stavby je jeho dočasnost. Trvání práva stavby, pokud bylo založeno na základě smlouvy, je omezeno nanejvýš na 99 let. Pokud takové právo vznikne vydržením, stanovil zákon jeho délku na 40 let s tím, že soud tuto délku může, pokud pro to shledá spravedlivý důvod, zkrátit či naopak prodloužit (Eliáš, 2012).

V současné době lze právo stavby využít pravděpodobně k výstavbě skladovacích hal, obchodních center, garáží. Právní praxe ukáže, jak moc jsou reálné představy o využití nově zřízeného institutu práva stavby k řešení bytové otázky, samozřejmě to souvisí i s ochotou bank poskytovat na realizaci práva stavby úvěry (Švestka a kol., 2014).

Při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, je vlastník stavebního podniku povinen vyplatit stavebníkovi za stavbu náhradu, a to ve výši poloviny hodnoty stavby v době zániku práva stavby. Smluvní strany se ovšem mohou dohodnout i na jiné výši úhrady (Kabelková, 2013).

Na základě zásady superficies solo cedit a práva stavby, bylo v ZOM zavedeno nové členění stavebních pozemků. A to na **zastavěné a nezastavěné pozemky**. Podrobné rozdělení uvádí § 9 odst. 2 ZOM.

Nově je v ZOM vložen nový díl, zabývající se věcnými právy k nemovitým věcem. Na základě ustanovení § 489 NOZ, jsou věcná práva věci nemovitou. K těmto věcným právům patří i právo stavby, které se oceňuje podle § 16a ZOM. Dle tohoto ustanovení se právo stavby zajistí výnosovým způsobem, na základě ročního užitku. Výpočet stanoví příslušná vyhláška, kterou k dnešnímu dni 7.4.2015 je oceňovací vyhláška č. 199/2014 Sb. Při oceňování se rozeznává, zda stavba odpovídající právu stavby byla zřízena či nebyla.

Roční užitek práva stavby se určí ve výši 5% ze součtu cen stavby a pozemku. Pokud bylo právo stavby zřízeno za úplatu, tak se výše úplaty zhodnotí ve výši ročního užitku. Pokud je stanovena výše úhrady ve smlouvě, uhradí se částky uvedené ve smlouvě. Pokud ve smlouvě není sjednaná žádná úhrada, náhrada je ve výši poloviny ceny stavby (Pěkná, 2014).

#### **5.4.2 Věcná břemena**

Pojem věcná břemena (dále jen „VB“) není v NOZ nějak blíže specifikován. Předchozí právní úprava občanského zákoníku č. 40/1960 Sb., upravovala VB velmi stručně. V NOZ jsou terminologické, konstrukční a obsahové rozdíly (Švestka a kol., 2014).

VB náleží mezi věcná práva k věci cizí. Vztahují se k určité věci a příslušným tohoto práva není vlastník dané věci, ale je jím jiná osoba (Lokajová, 2005). Omezují vlastníka nemovitosti ve prospěch někoho jiného, tak že je povinen něco strpět, něco konat a něčeho se zdržet. VB vznikají zápisem do katastru nemovitostí na základě nabytí smlouvy, vydržením.

Než vstoupil v platnost NOZ, věcná břemena se oceňovala na základě §18 ZOM. Na stránkách MF ČR lze nalézt komentář k oceňování práv odpovídající věcným břemenům právě podle § 18 ZOM. V komentáři MF ČR, se příliš nemluví



o tzv. veřejném seznamu. Pojem veřejný seznam zavedl až NOZ a dost zdůrazňuje roli veřejného seznamu. Jak ve starém občanském zákoníku tak v NOZ, docházelo ke vzniku VB na základě smlouvy vkladem do katastru nemovitostí. Při porovnání komentáře MF ČR a ZOM zjistíme, že § 18 je celý převzatý a lehce upravený. ZOM ho můžeme nalézt pod §16b. VB se na základě zákona oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku. Roční užitek se násobí počtem let užívání právě, nejvýše však pěti. Pokud právo patří určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku (Pěkná, 2014). Je tam nově zařazen pojem reálné břemeno, které se oceňuje ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo rozhodnutím příslušného orgánu. V současné době by Ministerstvo financí, mělo připravovat aktuálnější verzi k této problematice.

Nově NOZ rozlišuje služebnosti (spjatá s nečinností zatíženého vlastníka) a reálná břemena (aktivní chování zatíženého vlastníka).

#### **5.4.2.1 Služebnosti**

Dělí se na pozemkové a osobní. Pokud se jedná o pozemkovou služebnost, je oprávněná osoba určena vlastnictvím určité nemovitosti. Pokud je sjednaná individuálně určené osobě, jedná se o služebnost nepravidelnou, ale pokud ji NOZ označuje jako pozemkovou služebnost, lze tuto služebnost ujednat jako *in personam* – oprávněnou bude konkrétně osoba, a smrtí osoby oprávnění zanikne. U osobních služebností je oprávněná osoba stanovena individuálně, služebnost zaniká smrtí a nelze ji převést na jinou osobu (Bezouška, Piechowiczová, 2014).

Do pozemkových služebností patří služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost cesty, právo pastvy.

Mezi osobní služebnosti patří užívací právo (právo uživatele užívat cizí věc pro jeho vlastní potřebu a pro potřebu jeho domácnosti), poživací právo (možnost užívat cizí věc a brát si z ní plody a užítky) a služebnost bytu (ex lege zřízená jako služebnost užívání) ([www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)).

Většina služebností zatěžuje nemovité věci. Služebnost vzniká zápisem do veřejného seznamu na základě smlouvy. Za veřejný seznam je zde myšlen katastr nemovitostí a za právní úkon je považována smlouva. Pokud je právo k věci zapsané do veřejného seznamu, neznalost zapsaného údaje nikoho neomlouvá. Aby

pozemková služebnost mohla být považována za služebnost, musí být spjata s určitým pozemkem. Nezáleží na tom, zda vlastník nabyl pozemek převodem nebo přechodem vlastnického práva. Sice pozemek vlastní nový vlastník, ale služebnost existuje dál – tzn., že vlastník nabyl právo nebo povinnost, které jsou s pozemkem spojeny (Kabelková, 2013).

Osobní služebnost je zřizována ve prospěch konkrétní osoby nebo právnické osoby. Osobní služebnosti zatěžují povinného více než pozemkové služebnosti (Švestka a kol., 2014). Bývá krátkodobého charakteru, slouží jen do té doby, dokud oprávněná osoba nezemře nebo nezanikne. Podstatnou věcí zůstává fakt, že osobní služebnost nelze převést na jiný subjekt (Kabelková, 2013). Existuje ovšem řešení jak přenést osobní služebnost na jiný subjekt. A to tak, že původní služebnost se zruší a následně se zřídí nová služebnost ve prospěch jiné nové osoby (Švestka a kol., 2014).

Pokud k výkonu služebnosti slouží nějaké věci (vodovod, káď pro sběr dešťové vody, most při služebnosti cesty) veškeré náklady na údržbu a zachování věci padají na toho, kdo je oprávněný ze služebnosti (Důvodová zpráva k NOZ, 2012).

Služebnost zaniká ze zákona, pokud nastanou trvalé změny, že služebná věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby (v rámci osobní služebnosti) nebo prospěšnému užívání dotčeného pozemku (v rámci pozemkové služebnosti) (Spáčil a kol., 2013) Pokud se jedná o osobní služebnosti tak ta zaniká smrtí oprávněné osoby. Pro zánik služebnosti platí obecná ustanovení o zániku závazku, který upravuje § 1981 – 2009. Jedná se z o zánik závazku na základě dohody, stanovením odstupného, možnost vykoupení služebnosti, odstoupení od smlouvy, rozhodnutím orgánu veřejné moci. Pokud se jedná o rozhodování orgánu veřejné moci, byla tato pravomoc udělena Pozemkovému úřadu. Ten může rozhodnout o zrušení VB v souvislosti se schvalováním dohody o vydání nemovitosti, nebo na základě dohody vlastníků o zrušení VB v rámci pozemkových úprav. Dále též může také Vyvlastňovací úřad omezit nebo odejmout právo odpovídající VB. Taktéž k zániku VB může dojít soudní dražbou či v rámci insolvenčního řízení (Kabelková, 2013).

#### 5.4.2.2 Reálná břemena

Původ reálných břemen (dále jen „RB“) pochází z období pozdní římské říše, kdy rolníci ztratili svobodu a byli připoutáni k obdělávané půdě dědičným pachtem. (Spáčil a kol, 2013)

Reálné břemeno udává vlastníkovu věci dočasnou povinnost k plnění, a pokud nebude plněno, transformuje se právo z reálného břemena v oprávnění v peněžitou náhradu, pro kterou je možné vést výkon rozhodnutí nebo exekuci na zatíženou nemovitou věc obdobně jako je tomu u zástavního práva (Důvodová zpráva k NOZ, 2012).

Oprávněný z reálného břemena může být vymezen buď jako konkrétní osoba – *in personam*, nebo jako jakýkoliv vlastník určité věci – *in rem*. (Spáčil a kol, 2013)

Vlastnictví věci zatížené RB přináší vlastníkovu povinnost něco konat nebo něco dávat, např. udržovat studnu pro jiného vlastníka, pravidelně dodávat jinému vlastníkovu věci jako potraviny nebo dříví). Aby bylo možné zřídit reálné břemeno, musí se zatížit věc, která je již zapsaná ve veřejném seznamu. Jedná se o věc nemovitou. Vedle pozemku může RB zatěžovat samotnou stavbu, bytovou jednotku případně i věc movitou nehmotnou (Švestka a kol, 2014).

Jedná se o povinnosti k aktivnímu konání, nikoliv povinnost něco strpět nebo opominout, jak tomu je u služebností. RB je zřizováno jako dočasné a v případě, kdy by se jednalo o nedočasné RB, musí být zřízené jako vykupitelné, a určením podmínek výkupu předem tzn. při vzniku RB (Kabelková, 2013). Využitím tohoto RB si lze v současné době představit např. možnost splácení dluhu. Věřitel si může s dlužníkem sjednat, že dlužník zatíží svou nemovitou věc povinností dávat věřiteli pravidelný plat až do splacení výše dluhu (Bezouška, Piechowiczová, 2014).

Pro zánik RB obdobně platí ustanovení jako pro zánik služebností. Podle §1299 NOZ „*služebnost zaniká trvalou změnou, pro kterou služebná věc již nemůže sloužit panujícímu pozemku nebo oprávněné osobě*“. RB může zaniknout také jeho vykoupěním. RB zřízená bez časového omezení jsou vykupitelná ze zákona, u časově omezených RB lze vykupitelnost dohodnout. Pokud je RB sjednáno na dobu určitou, může zaniknout uplynutím času. Dále RB může zaniknout smrtí oprávněného - *in personal*, pokud nebylo rozšířeno na dědice. RB *in rem* nezaniká,

pokud se vlastník zatížené věci stane rovněž vlastníkem věci panující. Oprávněný i povinný v jedné osobě může vyvolat zánik RB a to tak, že podá návrh na výmaz z veřejného seznamu (Spáčil a kol, 2013).

V závěru svého článku Hanák konstatuje, že způsob ocenění obvyklou cenou by měl převažovat. Důvodem podle něj je, že novela nemohla nic změnit, takže teorie oceňování nemovitostí je na ZOM v podstatě nezávislá. Pro osoby, které provádějí oceňování dle cenového předpisu, přináší NOZ jen drobné změny. Výjimku tvoří oceňování věcných práv k nemovitým věcem, kde novela vnáší další otázky do tak složité problematiky. Znalcům a odhadcům se doporučuje důkladnější seznámení s instituty, které přináší NOZ.

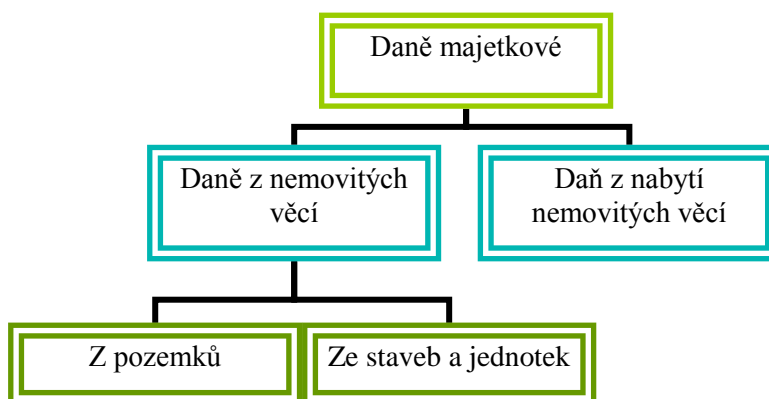
## 6. Daně související s nemovitými věcmi

Daňový systém české republiky se podobá systémům vyspělých evropských zemí. Daně jsou rozděleny do dvou skupin – daně přímé a daně nepřímé. V rámci diplomové práce nás budou nejvíce zajímat daně přímé. Ty lze rozdělit na daně z příjmu fyzických a právnických osob a na daň z majetku. Dříve do tzv. majetkových daní spadala daň darovací, daň dědická a daň z převodu nemovitostí. Tyto daně spravoval zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, účinný od 1. 1. 1993 – 1. 1. 2014.

Parlament České republiky schválil rekodifikaci soukromého práva, která přinesla rozsáhlou změnu a díky níž byla zrušena řada zákonů, včetně zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (<http://www.moorestephens.cz/>). Namísto zrušeného výše uvedeného zákona bylo ustanovené zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí číslo předpisu 340/2013 Sb., (dále jen „ZOS č. 340/2013 Sb.“) s účinností ode dne 1. 1. 2014. Daň dědická a daň darovací byly zahrnuty do zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.

O daně se nově stará 14 krajských finančních úřadů se sídly v krajských městech a v hlavním městě Praze, a to prostřednictvím svých územních pracovišť. Noví majitelé nemovitostí od roku 2013 podávají pouze jedno daňové přiznání za všechny své nemovitosti, které se nacházejí na území jednoho kraje. Stejně tak se za všechny nemovitosti v jednom kraji bude platit pouze jednou platbou (Baznetová, 2013).

Na následujícím diagramu můžeme vidět, jak se majetkové daně rozdělují.



**Diagram 1-rozdělení majetkových daní**

Data: [www.finance.cz](http://www.finance.cz), diagram vlastní práce

Výběr majetkových daní je poměrně jednoduchý. Pokud existuje vlastnický či uživatelský vztah k majetku nebo pokud se jedná o nabytí majetku, vzniká povinnost platit tyto daně. Jejich úhrada je vyžadována bez ohledu na to, jaké má příjmy poplatník (Vančurová, Láchová, 2014).

Pro problematiku daní není dostatek publikací, které by se daněmi zabývaly. Budu se tuto problematiku snažit zpracovat pomocí publikace VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2014*. 12. aktualiz. vydání. Praha: Vox, 2014 a dále pomocí důvěryhodných internetových zdrojů.

### 6.1 Daň z nemovitých věcí

Význam daní z nemovitých věcí (dále jen „DNV“) spočívá v tom, že ve všech státech Evropské unie, stejně tak jako je tomu v České republice, je výnos daně příjmem municipalit (Vančurová, Láchová, 2014). Na následujícím grafu, je možné shlédnout výši peněžních částek DNV. V grafu můžeme vidět postupné zvyšování příjmu. Avšak v roce 2010 je, zaznamenám velký nárůst inkasa až o 2 368 milionů Kč oproti roku 2009. Důvodem nárůstu inkasa DNV, že s účinností od 1. 1. 2010 byly novelou zákona o dani z nemovitých věcí zdvojnásobeny základní sazby daně u všech pozemků, staveb a jednotek, s výjimkou pozemků zemědělské půdy a staveb pro ostatní podnikatelskou činnost (Informace o činnosti daňové správy ČR, 2010)



Graf 1- Vývoj inkasa daně z nemovitých věcí  
Data [www.financnisprava.cz](http://www.financnisprava.cz), graf vlastní práce

### 6.1.1 Předmět daně z nemovitých věcí

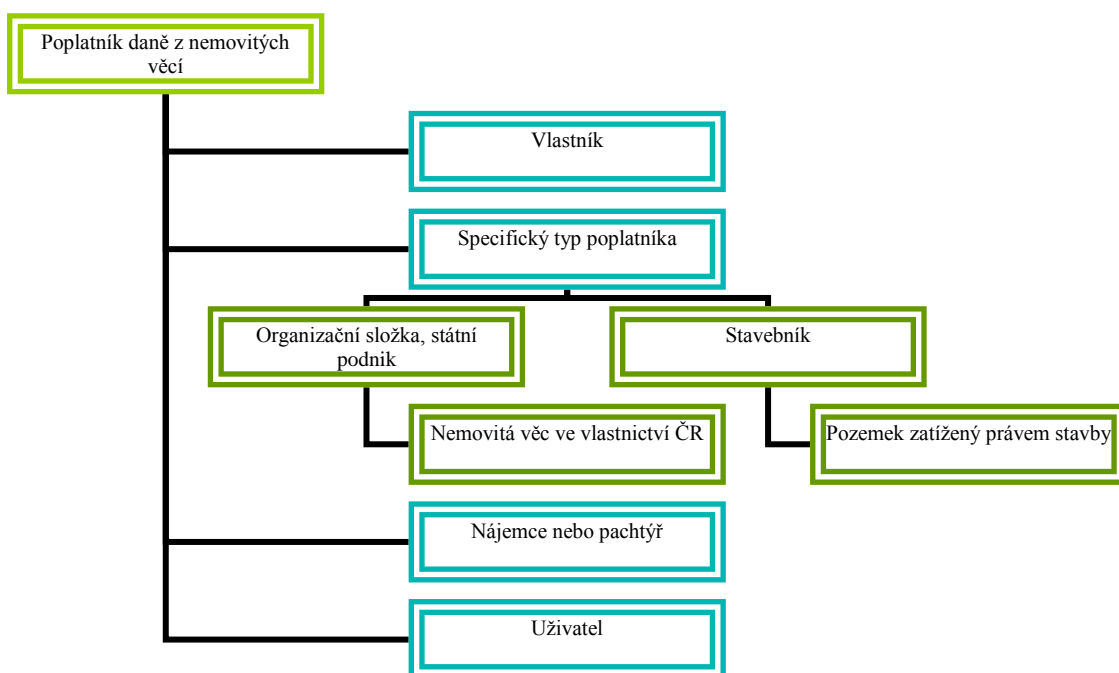
Předmětem jsou pozemky, stavby a jednotky.

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky ležící na území České republiky, evidované v katastru nemovitostí. Každý pozemek je označený parcelním číslem. Každá parcela má v evidenci katastru nemovitostí uvedenou svoji výměru. (Vančurová, Láchová, 2014).

Za předmět daně se nepovažují pozemky, které jsou určeny pro obranu státu; ochranné lesy a lesy zvláštního určení dle zákona č. 61/1977 Sb., o lesích; některé vodní plochy, pozemky zastavěné v rozsahu půdorysu stavby a pozemky, které jsou součástí jednotky (www.finance.cz)

Předmětem daně ze staveb a jednotek jsou zdanitelné stavby a jednotky, které lze nalézt na území České republiky. Za zdanitelné stavby se pokládají budovy a inženýrské sítě (Vančurová, Láchová, 2014).

### 6.1.2 Poplatníci daně



**Diagram 2 – poplatníci daně**  
zdroj Vančurová, Láchová, vypracování vlastní

Poplatníkem daně je vlastník zdanitelné stavby nebo jednotky. Jedná se o zdanitelnou stavbu nebo jednotku, která je ve vlastnictví České republiky (www.finance.cz). Nájemce nebo pachtýř je poplatníkem, je-li pozemek evidovaný v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, nebo je-li s ním příslušný

hospodařit Státní pozemkový úřad nebo Správa státních hmotných rezerv, nebo pokud je převedený na základě rozhodnutí o privatizaci na Ministerstvo financí. Také poplatníkem může být stavebník, pokud má v katastru nemovitostí zapsané právo stavby na cizím pozemku. Uživatel může být poplatníkem daně z pozemků, u pozemků kde jejich majitel není znám (Vančurová, Láchová, 2014).

### **6.1.3 Osvobození od daně**

Osvobození se týká celé řady vodohospodářských děl a staveb a pozemků sloužících rozvodu vody a energií. Kromě toho jsou osvobozeny stavby veřejných dopravních cest (silnice, železnice, nádraží, letištní budovy) (Vančurová, Láchová, 2014). Od daně ze staveb a jednotek jsou osvobozeny zdanitelné stavby nebo jednotky, které jsou ve vlastnictví státu; obce (stavba se musí nalézat na katastrálním území obce); církve; stavby ve vlastnictví sdružení občanů a obecně prospěšných společností; stavby, které slouží k zlepšení životního prostředí ([www.finance.cz](http://www.finance.cz)) stavby sloužící k zajištění hromadné osobní přepravy, stavby kulturních památek na dobu osmi let ([www.penize.cz](http://www.penize.cz)).

Mezi pozemky, které jsou osvobozeny od daně, můžeme zařadit ty, které vlastní stát, nebo obce (pozemek se musí nacházet na katastrálním území obce); hřbitovy; pozemky památného objektu, veřejné přístupné parky, sportoviště; zemědělské a lesní pozemky po daný počet let a další pozemky ([www.finance.cz](http://www.finance.cz)) pozemky území zvláště chráněných podle předpisů o ochraně přírody, pozemky určené pro veřejnou dopravu nebo pozemky remízků, hájů a větrolamů a mezích na orné půdě ([www.penize.cz](http://www.penize.cz)).

Více lze najít v § 4 a § 9 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí.

### **6.1.4 Základ a sazba daně**

V této kapitole uvedu základ a sazbu daně u pozemků, staveb a jednotek.

#### **6.1.4.1 Pozemky**

Základ daně z pozemků je buď **hodnotový**, nebo je vyjádřen **ve fyzických jednotkách** v závislosti na druhu pozemku. Hodnotové vyjádření se používá především u zemědělské půdy, jako je orná půda, vinice, chmelnice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (TTP), dále pak u pozemků hospodářských lesů, rybníků s intenzivním chovem ryb (§5 zákona č. 338/1992 Sb., o nemovité věci). Pokud mluvíme o hodnotovém vyjádření, jedná se o vynásobení skutečné výměry pozemku



v m<sup>2</sup> průměrnou cenou půdy za 1 m<sup>2</sup> uvedenou ve vyhlášce pro každé katastrální území. U ostatních druhů pozemků je základem skutečná výměra pozemku v m<sup>2</sup> k 1. lednu zdaňovacího období (Vančurová, Láchová, 2014).

Sazba pro ornou půdu, vinice, chmelnice, zahrady a ovocné sady je 0,75 %. Pro TTP, hospodářské lesy a rybníky je sazba 0,25%. Pokud se jedná o stavební pozemek tak tam se sazba pohybuje ve výši 2 Kč za m<sup>2</sup>, ale ještě navíc se sazba násobí koeficientem podle velikosti obce. Tento koeficient lze nalézt v § 6 odst. 4, zákona. U zastavěných ploch a nádvoří, a ostatních ploch je výše sazby stanovena na 0,20 Kč/m<sup>2</sup>. Pokud se bude jednat o pozemky užívaných pro zemědělskou prvovýrobu, lesní a vodní hospodářství, tam zákon stanovil sazbu 1 Kč/m<sup>2</sup>. Naopak pokud se bude jednat o pozemky sloužící pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zemědělskou výrobu a další druhy podnikání je tam stanovena sazba ve výši 5 Kč/m<sup>2</sup> (zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí)

#### 6.1.4.2 Stavby a jednotky

Základem daně u staveb je výměra zastavěné plochy nadzemní části stavby v m<sup>2</sup>, tj. zastavěná plocha podle stavu k 1. lednu příslušného zdaňovacího období.

Z bytu nebo ze samostatného nebytového prostoru je to tzv. upravená podlahová plocha, což je výměra podlahové plochy v m<sup>2</sup> násobená koeficientem, který vyjadřuje podíl vlastníka jednotky na společných částech domu, chodbách. Samotná daň se následně vypočítá vynásobením tohoto základu příslušnou sazbou upravenou opět koeficientem (www.penize.cz).

Pro lepší přehlednost je výše sazeb daně uvedená v tabulce. Opět se setkáme s násobením sazby s koeficientem, uvedeným v § 11 odstavec 3.

Stavba	Sazba za 1 m <sup>2</sup>
<b>Obytné domy</b>	2 Kč * koe
ostatní stavby tvořící příslušenství přesahující 16 m <sup>2</sup>	2 Kč * koe
<b>Stavby pro individuální rekreaci a rodinné domy</b>	6 Kč
u staveb, které plní doplňkovou fci k těmto stavbám	2 Kč
<b>Garáže</b>	8 Kč
<b>Stavby pro podnikatelskou činnost</b>	
pro zemědělskou prvovýrobu, lesní, vodní hospodářství	2 Kč
pro průmysl, stavebnictví, dopravu, energetiku a ostatní zem. výr.	10 Kč
pro ostatní podnikatelskou činnost	10 Kč
<b>Ostatní stavby</b>	6 Kč
<b>Byty a ostatní nebytové prostory</b>	2 Kč

**Tabulka 1 Sazba koeficientů**

Data: zákon č. 338/1992 Sb., tabulka vlastní

Výše uvedené sazby se zvyšují o 0,75 Kč za každé další nadzemní podlaží, které přesahuje dvě třetiny zastavěné plochy nebo přesahuje jednu třetinu zastavěné plochy u staveb pro podnikání (Vančurová, Láchová, 2014).

### **6.1.5 Daňové přiznání a platba daně**

Přiznání k dani z nemovitých věcí musel v letošním roce podat každý, kdo v roce 2014 koupil nebo dostal darem nemovitost. Platí, že přiznání podával ten člověk, který je majitelem nemovitosti k 1.1. 2015. Daňové přiznání se muselo podat i v případě, že vlastník již vlastnil nemovitost, ale v roce 2014 přistavoval a tím se změnila výměra nemovitosti, nebo pokud se z pole stala stavební parcela ([www.penize.cz](http://www.penize.cz)).

Zákon č. 388/1992 Sb., o nemovitých věcí, definuje do kdy, má být podáno daňové přiznání. Dle tohoto se daňové přiznání mohlo podávat do 31. ledna 2015<sup>2</sup>. Daňové přiznání je podáváno u místně příslušného finančního úřadu. Tzn., že místně příslušným správcem DNV je pracoviště finančního úřadu, v jehož obvodu se nacházejí předmětné nemovité věci. Noví majitelé nemovitostí podávají jen jedno přiznání za všechny své nemovitosti, které leží na území jednoho kraje – a to na územním pracovišti. Daňové přiznání lze podávat 3 způsoby a to: osobně, poštou anebo elektronicky. Pro obyčejné poplatníky je výše stanovené daně splatná do 31. května 2015 a do 30. listopadu 2015. Delší lhůta splatnosti je pro chovatele ryb a osob provozující zemědělskou výrobu, a to ve dvou stejných splátkách do 31. srpna 2015 a do 30. listopadu 2015. Pokud daň nepřesáhne část 5 000 Kč, je splatná jednorázově. Pokud je částka vyšší než 5 000 Kč, je splatná ve dvou stejných částkách. Pokud je daň za nemovitý majetek nižší jak 30 Kč, daň se v tomto případě neplatí.

---

<sup>2</sup> Aplikuji zákon do současné doby, proto je zde uveden rok 2015. Jinak se v zákoně píše „běžného zdaňovacího období“

## 6.2 Daň z nabytí nemovitých věcí

Pokud jde o daň z nabytí nemovitých věcí (dále jen „DNNV“), jedná se o jednorázovou daň, která je spojována s úplatným nabytím nemovitých věcí na území České republiky (Vančurová, Láchová, 2014).

Na následujícím grafu, je možné shlédnout výši peněžních částek daně z převodu nemovitých věcí, od roku 2014 daně z nabytí nemovité věci. Lze si všimnout, že inkaso postupně vzrůstalo, v některých letech se ustalovalo. Jeden z prvních výrazných vzestupů můžeme vidět v roce 2004, kdy došlo ke změně systému vyměrování a placení daně z převodu nemovitostí a zároveň došlo i ke snížení sazby daně a to z 5 % na 3% (Informace o činnosti daňové správy ČR za rok 2004). Na základě této změny došlo k zlepšení platební kázně poplatníků a tím i k zrychlení a zjednodušení daňového řízení. Zvýšení platební morálky poplatníků se projevuje v rovnoměrném vývoji inkasa. Průběžné zvyšování inkasa je odrazem zvyšujících se cen nemovitostí a živého pohybu realit na trhu (Informace o činnosti daňové správy ČR za rok 2007).



Graf 2- Vývoj inkasa daně z převodu nemovitostí  
Data [www.financnisprava.cz](http://www.financnisprava.cz), graf vlastní práce

### 6.2.1 Předmět daně z nabytí nemovité věci

DNNV je jednorázová majetková daň, která je propojena s úplatným nabytím nemovitých věcí na území České republiky. Pro účely daně je předmětem úplatné nabytí vlastnického nebo spoluvlastnického práva k nemovité věci v podobě

pozemku, stavby, inženýrské sítě, jednotky a také práva stavby na pozemku, nabytí stavby, která se stane součástí pozemku.<sup>3</sup>

§ 4 ZOS č. 340/2013 Sb., definuje pro účely tohoto opatření úplatu. „Úplatou se rozumí částka v peněžních prostředcích nebo hodnota nepeněžního plnění, které jsou poskytnuty za přijaté plnění.“ Pokud se jedná o peněžní prostředky, jsou zde myšleny bankovky, mince, bezhotovostní peněžní prostředky), pokud se jedná o hodnotu nepeněžního plnění, může to být movitá nebo nemovitá věc, postoupení pohledávky, převzetí dluhu atd. Důvodová zpráva k ZOS č. 340/2013 Sb.).

### **6.2.2 Poplatníci daně**

V zákonném opatření č. 340/2013 Sb., je subjekt daně definován v § 1. Kde převodce (prodávající) vlastnického práva k nemovité věci, je poplatník daně. Pokud dojde k nabytí vlastnického práva koupí nebo směnou na základě kupní nebo směnné smlouvy a převodce se s nabyvatelem ve smlouvě nedohodnou, že poplatníkem daně je nabyvatel (kupující). Pokud se nedohodnou tak poplatníkem daně zůstává převodce a nabyvatel zde hraje roli ručitele, který může být vyzván k uhrazení daně, pokud převodce nesplnil svoji povinnost (Důvodová zpráva k ZOS č. 340/2013 Sb.).

### **6.2.3 Osvobození od daně**

Osvobození od daně můžeme dle ZOS č. 340/2013 Sb., rozdělit na 4 hlavní skupiny.

- Věcná osvobození ve veřejnoprávní oblasti. Např. nabytí vlastnického práva k nemovité věci - členským státem EU, nebo jiným státem pokud je zaručena reciprocita, dále při nabytí územním samosprávným celkem (Důvodová zpráva k ZOS č. 340/2013 Sb.).
- Věcná osvobození u nových staveb. Tento druh daně byl převzat z dosavadní právní úpravy, a jejím cílem je podpořit bytovou výstavbu. Jedná se o osvobození prvního úplatného nabytí vlastnického práva k pozemku nebo právu stavby, kde jejich součástí je nová stavba RD, dále u nových staveb RD a pak u jednotek, které nezahrnují nebytové prostory jiné než garáž, sklep či komoru užívané společně s bytem (§7 odst.1 ZOS

---

<sup>3</sup> Jedná se o samostatnou nemovitou věc nebo součást práva stavby anebo byla na pozemku zřízena neoprávněně.

č. 340/2013 Sb.) Osvobození od daně je možné pouze tehdy, pokud dojde k nabytí vlastnického práva k nemovité věci nejpozději do 5 let ode dne, kdy dle stavebního zákona lze novou stavbu, jednotku nebo změněnou jednotku užívat (§7 odst.1 ZOS č. 340/2013 Sb.).

- Věcná osvobození u jednotek. Nabytí vlastnického práva k jednotce, zahrnující družstevní byt nebo družstevní nebytový prostor, kterým je garáž, sklep nebo komora, a nezahrnuje jiný nebytový prostor. Nabyvatelem je fyzická osoba, která je zároveň nájemcem. Osvobozeno od daně je pak ještě nabytí vlastnického práva k jednotce, která nezahrnuje nebytový prostor jiný než garáž, sklep nebo komoru a která je ve vlastnictví právnické osoby vzniklé za účelem, aby se stala vlastníkem domu s jednotkami. Je důležité, aby fyzická osoba co chce nabýt vlastnické právo k jednotce byla nájemcem jednotky, či aby byla členem vlastnické právnické osoby anebo v poslední řadě aby se fyzická osoba podílela peněžním nebo nepeněžním plněním na pořízení domu s jednotkami (§8 odst.1 ZOS č. 340/2013 Sb.).
- Ostatní věcná osvobození. Jedná se například o reorganizaci v rámci insolvenčního řízení nebo vložení nemovité věci do sociálního družstva nebo do evropského fondu sociálního podnikání (§9 ZOS č. 340/2013 Sb.).

#### **6.2.4 Základ a sazba daně**

Základem DNNV je tzv. nabývací hodnota snížená o uznatelný výdaj (§ 10 ZOS č. 340/2013 Sb.).

§ 24 ZOS č. 340/2013 Sb. definuje uznatelný výdaj jako „*odměnu a náklady prokazatelně zaplacené poplatníkem znalci za znalecký posudek určující zjištěnou cenu, je-li tento posudek vyžadovanou přílohou daňového přiznání, pokud tento výdaj uplatní poplatník v daňovém přiznání nebo v dodatečném daňovém přiznání.*“

Nabývací hodnotou je:

- **Cena sjednaná** mezi převodcem a nabyvatelem. Nabývací hodnotou se stane jen v tom případě, pokud cena sjednaná bude vyšší nebo rovna srovnávací daňové hodnotě, pokud bude výlučně stanoveno, že

nabývací hodnotou bude sjednaná cena (§12 odst. 1 ZOS 340/2013 Sb.,).

- **Srovnávací daňová hodnota** – tou se rozumí 75 % směrné hodnoty nebo zjištěné ceny. Výhodou je, že si poplatník může zvolit, kterou hodnotu použije – zda směrnou hodnotu nebo zjištěnou cenu. Zjištěná cena je určena podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. A použije se, pokud poplatník neposkytne údaje o nemovité věci nebo pokud nelze určit směrnou hodnotou (§14 ZOS 340/2013 Sb.,). Směrná hodnota je stanovena správcem daně na základě údajů uvedených v poplatníkově daňovém přiznání. Vychází z cen obdobných typů nemovitých věcí v dané lokalitě a v dané době. Určuje se u pozemků, jehož součástí je RD, rekreační objekty, garáže a u pozemku, který tvoří s těmi stavbami funkční celek, pozemků bez trvalého porostu a bytových jednotek. Při stanovování směrné hodnoty se zohledňuje poloha, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovitosti (Vančurová, Láchová, 2014). Srovnávací daňová hodnota se může stát nabývací hodnotou za předpokladu, že bude vyšší než sjednaná cena (§12 ZOS č. 340/2013 Sb.,)
- **Zjištěná cena** – zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Zjištěná cena se stane nabývací hodnotou, pokud nabývací hodnotou není sjednaná cena nebo srovnávací daňová hodnota anebo na základě ZOS č. 340/2013 Sb., které stanoví, že nabývací hodnotou je výlučně zjištěná cena.
- **Zvláštní cena** – vyskytuje se v pěti skupinách – při vydražení a předražku, u obchodních korporací, v souvislosti s insolvencí, v souvislosti s pozůstalostí a v ostatních případech. (§17-21 ZOS č. 340/2013 Sb.,).

Sazba daně z nabytí nemovitých věcí je lineární a jednotná a činí **4 %** ze základu daně.

### **6.2.5 Daňové přiznání**

Daňové přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí musíte podat nejpozději do konce třetího kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byl proveden vklad práva do katastru nemovitostí ([www.penize.cz](http://www.penize.cz)). U nemovitých věcí neevidovaných v katastru nemovitostí je nutné předložit přiznání k dani do konce třetího kalendářního měsíce po měsíci, v němž došlo k nabytí nemovité věci, anebo byly splněny podmínky pro nabytí. (Vančurová, Láchová, 2014).

Při placení daně je důležité, jaká byla použita srovnávací daňová hodnota. Pokud se bude jednat o cenu zjištěnou, a poplatník spolu s přiznáním doloží cenu stanovou znaleckým posudkem, nebo pokud v daňovém přiznání uvede údaje potřebné pro stanovení směrné hodnoty. Ať už se použije cena zvláštní či cena zjištěná jako srovnávací daňová hodnota, je daň splatná v termínu podání daňového přiznání. Jestliže při srovnávací daňové hodnotě bude použita směrná hodnota, poplatník při podání daňového přiznání zaplatí zálohu ve výši odpovídající ceně sjednané. Poté správce daně, tedy Finanční úřad, stanoví směrnou hodnotu a zjistí, zda hodnota sjednaná dosahuje 75 % směrné hodnoty. Pokud to bude souhlasit, zaplacením zálohy se daň stane uhrazenou. Pokud bude cena vyšší než záloha, správce stanoví daň. Doplacení výše daně je splatné do 30 dnů od doručení platebního výměru od Finančního úřadu (Vančurová, Láchová, 2014).

## **7. Metodika a cíle**

### **Zpracování literární rešerše**

Na počátku zpracování diplomové práce bylo důležité seznámení s pojmy, historickým vývoje, novým občanským zákoníkem a daněmi souvisejícími s nemovitými věcmi. Literární rešerše byla zpracována pomocí tištěných publikací, zákonů, vyhlášek, elektronických zdrojů a přednášek.

### **Zvolení RD k ocenění**

Jedním z prvních kroků před začátkem samotného ocenění byla volba samotného rodinného domu. Zvolila jsem rodinný dům, ve kterém jsem vyrůstala. Jedná se o 26 let starý RD s 1 PP, a 2 NP. Informace o RD byly získány od vlastníka nemovitosti a z projektové dokumentace náležící k nemovitosti. Ostatní informace o okolí nemovitosti byly získané vlastní zkušeností.

### **Hlavní cíl práce a hypotéza**

Hlavním cílem je sledování změn v oceňování podle jednotlivých vyhlášek. Předpokládám, že drobné změny se budou vyskytovat.

### **Grafická část**

Pro lepší orientaci, jsem v této části pomocí grafů vykreslila cenu nemovitosti, podle jednotlivých vyhlášek.

### **Postup ocenění v programu Delta-NEM**

Bude se jednat o cenu zjištěnou podle vyhlášky. Po otevření programu Delta-NEM, který mám přístupný jen díky školní licenci, kterou zařizuje Ing. Denisa Pěkná, Ph.D., jsem si zvolila „Obecnou metodiku“, následně bylo důležité vyplnit vlastnické a evidenční údaje jako katastrální území Mochtín, obec Mochtín. Další krok bylo důležité vyplnit údaje o obci pro stanovení základní ceny stavebních pozemků. Program na základě zadaných údajů spočetl Základní cenu pozemků na 355,36 Kč/m<sup>2</sup>. Dále jsem musela vyplnit číslo vlastnického listu, které lze zjistit z výpisu katastru nemovitostí anebo na stránkách katastru nemovitostí. Při vyplňování nesmím zapomenout na důležitou věc a to je vyplnění indexu trhu (It) a indexu polohy (Ip). U indexu polohy musí být zadán druh hlavní stavby. V tomto případě „Rezidenční stavby“.



Poté jsem si v obecné metodice navolila vyhlášky, dle kterých chci získat výsledné ocenění. Po rozkliknutí položky „Objekty“ jsem vyplnila druh, zatřídění, podlaží, program mi vypočítal obestavěný prostor, muselo být zadáno stáří objektu a celková životnost, od vyhlášky 178/1999 Sb. – 3/2008 Sb. jsem nemusela vyplňovat nic navíc. Doposud se jednalo o ocenění nákladovým způsobem. Od vyhlášky č. 456/2008 Sb., platí ocenění porovnávacím způsobem. Tím se mění i požadavky programu, už nestačí jen vyplnit druh, zatřídění, podlaží, stáří, celková životnost dále se musí vyplnit index trhu (It) index polohy (Ip), index konstrukce a vybavení (Iv). Od vyhlášky č. 364/2010 Sb., je nutné vyplnit ještě u indexu konstrukce a vybavení, typ stavby. Od vyhlášky č. 450/2012 Sb., je nutné vyplnit rok výstavby/kolaudace, již se nemusí zadávat stáří, program nám to na základě roku výstavby/kolaudace vypočte sám. Nově také se už nemusí vyplňovat It a Ip, protože program pracuje s daty, které jsem vyplnila před samotným oceněním.

U dalších objektů pro ocenění jsem si práci usnadnila. Nejprve jsem ocenila vše dle vyhlášky č. 199/2014 Sb., a poté jsem přidávala ostatní vyhlášky.

### **Vedlejší stavby**

U hospodářské budovy, dílny, přístřešku jsem nemusela nic upravovat.

### **Venkovní úpravy**

Skleník, zde jsem u každé vyhlášky musela zadat typ úpravy. Skleník, pergola, udírna, bazén, zemní sklep zde jsem u vyhlášek č 441/2013 a č. 199/2014 musela přidat indexy polohy, trhu, vybavení a jinak jsem nemusela nic upravovat. Tyto venkovní úpravy se oceňují jak nákladovým způsobem, tak i porovnávacím způsobem.

Psí kotec byl oceněn jako jiná stavba, kde nákladová cena stavby činí 27 000 Kč. Oceňuje se pouze nákladovým způsobem. Pouze nákladovým způsobem se ještě oceňují venkovní úpravy v podobě vodovodní přípojky, septiku, přípojky elektro, plynové přípojky, chodníku, plotové podezdívky, plotových vrátek včetně sloupků a plotových vrat včetně sloupků.

U porostů jsem musela u vyhlášek měnit zatřídění a dávat si pozor jak se budou porosty udávat, buď počtem kusů, nebo výměrou.

### **Pozemky**

Podrobnější postup ocenění viz kapitola 7.2.3. Ocenění v programu Delta – NEM - pozemek

## **8. Ocenění rodinného domu**

### **8.1 Celkový popis nemovitosti**

Rodinný dům čp. 90 je umístěn v zástavbě s rodinnými domy v Mochtíně. Přístup k nemovitosti je po veřejné komunikaci. Orientace ke světovým stranám JZ, obytné místnosti jsou situovány převážně na jih. Konfigurace terénu je dobrá, terén je svažité JZ směrem, mimo záplavové území obce. V místě je možnost na napojení na všechny inženýrské sítě včetně zemního plynu.

V místě je mateřská škola, základní škola a prodejna ZKD Sušice - Mochtín, obecní úřad, prodejna a hospoda U Nováků, hospoda Fotbalka, víceúčelový areál V Lipkách - malé a velké fotbalové hřiště, umělé víceúčelové hřiště, taneční parket s podiem, základna pro hasičský sport. V místě není výrazně narušeno životní prostředí. Možnost dalšího rozšíření stavby je velmi omezená. V dané lokalitě nejsou rizikové skupiny nepřizpůsobivého obyvatelstva.

Při místním šetření, v dokumentaci ani v katastru nemovitostí nebyla zjištěna žádná věcná břemena, ale je zde zjištěno zástavní právo smluvní.

### **8.2 Popis rodinného domu**

Obec Mochtín leží v Plzeňském kraji, cca 7 km JZ od bývalého okresního města Klatovy na silnici I. třídy č. 22, což je hlavní silniční trasa Klatovy - Strakonice.

Rodinný dům čp. 90, postavený na parcele st. 122, vedený u katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Klatovy pro obec a katastrální území Mochtín.

Připojení na inženýrské sítě. Nemovitost je připojena na uliční řád veřejného vodovodu a má vlastní jímku. Dále je napojena na zemní plyn a na rozvod elektřiny.

V 1. PP se nachází „letní kuchyň“ ze které je možný vstup k bazénu a na zahrádku. Je zde kuchyňská linka, plynový sporák, kamna na tuhá paliva, dvojdřez, rozkládací gauč. Dále pak prádelna s vanou, sprchovým koutem a WC. Sušárna s mandlem, 3 sklepy (kotelna, sklep na potraviny, sklep pod schodištěm – úložný prostor) a zděné obložené schody vedoucí do 1. NP. Dveře do kotelny jsou ocelové zasazené do ocelových zárubní.

V 1. NP hlavní vchod s předsíní, propojovací chodba s vestavěnými skříněmi, koupelna s vanou, samostatné WC ke kterému náleží malé umyvadlo, kuchyň oddělená od jídelny, obývací pokoj s krbem a se vstupem na balkon. Mezi jídelnou a obývacím pokojem je skládací stěna Harmonica. Z venku samostatně přístupná garáž.

Z 1. NP vedou dřevěné schody do 2. NP kde se nachází vstupní chodba, 4 obytné místnosti – 2 ložnice, dětský pokoj a pokoj pro hosty. Dále koupelna s vanou a s bojlerem, samostatné WC ke kterému náleží malé umyvadlo. Z ložnice objednavatele je vstup na balkon.

Oba dva balkony, nacházející se v 1. a 2. NP jsou orientovány na jižní stranu.

RD je vytápěn kotlem na tuhá paliva nebo pomocí plynového kotle, který zajišťuje i ohřev teplé vody pro 1. PP a 1.NP. V 2.NP je v koupelně umístěn bojler, který zde zajišťuje teplou vodu.

### **Stavebně technická část**

**Tradiční forma výstavby** – základy monolit, zdivo z cihel, resp. z pórobetonových tvárnic, zastropení z keramických a betonových tvárnic, zastropení z keramických a betonových stropních panelů, střecha sedlová, krytina eternitová, fasáda břízolit.

**Základy** jsou z betonu prostého b-105 prokládaného lomovým kamenem, beton soku b-135. Hloubka základové spáry minimálně 85 cm pod úroveň upraveného povrchu terénu.

Izolace je 2x lepenka A 400/H + 3x asfaltový nátěr + penetrace, alternativně pásy IPA s přitavením. Izolace na balkoně byla původně IPA se soklíkem 15 cm, teracová dlažba, nyní penetrace s položeným zátěžovým linem.

**Konstrukce svislé zdivo technického podlaží** – cihlové bloky tl. zdiva 45 cm - rozšíření objektu přízemí směrem ven o 5 cm. Zdivo pilířů a komínů z cihel na maltu MC-50. Příčky z cihel plných, resp. v přízemí lehčených, malta MVC-25. Obvodové zdivo přízemí a podkroví z pórobetonových tvárnic tl. 40 cm. Komínové průduchy vyvločkovány  $\varnothing$  15 cm, 20cm (20/20).

**Konstrukce vodorovné:** zastropení tech. podlaží keramickými stropními panely dl. 450 a 480 cm. Zastropení podkroví – dřevěný, trémový, polospalný strop, podhled stropu palubkový obklad. Překlady nad otvory betonové prefabrikáty.

**Úpravy povrchu:** Vnitřní omítky vápenné, štukové, v garáži a kotelně vápenné. V prádelně a částečně v kotelně obklad z výměťových obkladaček do v. 150 cm. V sociálních zařízeních obklad do v. 180 cm, sprcha v prádelně do v. 220 cm. Část zdiva příček provedena jako režné zdivo.

Vnější omítka břizolitová, podkladní omítka vyztužená rabricovým pletivem. Základní barva přírodní bílá, doplňující barva hnědočervená. Dřevěné prvky ve fasádě napuštěny luxolem – odstín kaštan.

**Podlahy a dlažby** – 1. PP – dlažba se soklem, kromě sušárny tam je PVC s podložkou. Zděné obložené schody vedoucí do 1. NP.

1. NP všude dlažba se soklem, krom kuchyně, jídelny zde je položené PVC s podložkou, při kuchyňské lince pruh dlažby. Obývací pokoj – před krbem dlažba, jinak koberec. Dřevěné schody vedoucí do 2.NP

2. NP Chodba a ložnice – koberec. Koupelna a WC dlažba a obklad. Ostatní místnosti položené PVC s podložkou.

**Krov:** tradiční krovová konstrukce z hraněného dřeva. Pozednice 14/10 cm kotvená páskovým železem do železobetonového věnce a zdiva. Krokve 10/14 cm, bednění 2,5 cm.

**Střecha:** sedlová, spád 33°, resp. 12°, přesah římsy 90 cm, ve štítech zděná atika, mezi objekty protipožární zeď.

**Krytina:** z vlnitého eternitu na latě a plechová na bednění.

Vnitřní dveře dřevěné se skleněnou výplní. Vstupní dveře plastové. Okna dřevěná s dvojsklem.

### 8.2.1 Ocenění v programu Delta-Nem - RD nákladový způsob

Podle nákladového způsobu se oceňovala od vyhlášky č. 178/1994 Sb, až do vyhlášky č. 3/2008. Za tu dobu byla každý rok, krom roku 1996, 1998, 2005, vydaná jedna vyhláška. V roce 2002 byly vydané vyhlášky dokonce dvě. V příloze uvedený jeden postup ocenění dle vyhlášky 540/2002 Sb.

Postup ocenění pro všechny vyhlášky je identický.

Nejprve jsem musela vybrat zařazení. Objekt – RD jednobytový; se sklonitou střechou; svíslá nosná konstrukce – zděná, řadový koncový dům; se dvěma nadzemními podlažími; podsklepená; nemá podkroví.

Následovalo vyplnění podlaží.<sup>4</sup>

Název	Výška	Zastavěná plocha	=	
1PP	2,60 m	(11,7×5,35)+(12,9×4,65)	=	122,58 m <sup>2</sup>
1NP	2,85 m	(11,7×5,35)+(12,9×4,65)	=	122,58 m <sup>2</sup>
2NP	2,80 m	(11,7×5,35)+(12,9×4,65)	=	122,58 m <sup>2</sup>
Součet:	8,25 m			367,74 m <sup>2</sup>

**Podlažnost:** 367,74 / 122,58 = 3,00

Počítač vypočetl obestavěný prostor.

*Obestavěný prostor (OP):*<sup>5</sup>

1PP	2,60 × ((11,7×5,35)+(12,9×4,65))	=	318,71 m <sup>3</sup>
1NP	2,85 × ((11,7×5,35)+(12,9×4,65))	=	349,35 m <sup>3</sup>
2NP	2,80 × ((11,7×5,35)+(12,9×4,65))	=	343,22 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 011,28 m <sup>3</sup>

Jako další jsem musela vyplnit vybavení – podstandard, standard, nadstandard nebo pokud se nevyskytuje. Dle vyhlášky jsou základy, zdivo, stropy, střecha, krytina, klempířské konstrukce, vnitřní omítky, fasádní omítky, vnější obklady, schody, dveře, okna, podlahy obytných místností a ostatních místností, vytápění, elektroinstalace, bleskovod, rozvod vody, zdroj teplé vody, instalace plynu, kanalizace, vybavení kuchyně, záchod STANDARD. Za nadstandardní považuji vnitřní obklady a vnitřní vybavení.

Stáří nemovitosti – 26 let a celková životnost nemovitosti předpokládám 100 let.<sup>6</sup>

<sup>4 + 5 + 6</sup> S těmito hodnotami budeme pokračovat při ocenění porovnávacím způsobem

### 8.2.2 Ocenění v programu Delta-NEM – RD porovnávací způsob

Porovnávacím způsobem se začalo oceňovat od vyhlášky č. 456/2008 a pomocí porovnávacího způsobu se oceňuje až do dnes. V příloze uveden jeden způsob ocenění pomocí vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Nejprve jsem musela vybrat druh – RD – porovnávací způsob.

Poté jsem stejně jako u nákladového způsobu musela vyplnit podlaží a program mi vypočetl obestavěný prostor. V porovnávacím způsobu nemusím vyplňovat vybavení, protože to se vyskytuje pouze u nákladového způsobu. Kdežto zde musím vyplnit Index trhu s nemovitými věcmi ( $I_T$ ), Index polohy ( $I_P$ ) a Index konstrukce a vybavení nemovitosti ( $I_V$ ).

**$I_T$**  – Zde jsem musela vyplnit situaci a trhu s nemovitostmi, dle mého je poptávka nižší než nabídka (-0,05); stavba se nachází na vlastním pozemku (0,00) a na stavbu není vliv právních vztahů na prodejnost (0,00)

$$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i): \quad 0,950$$

**$I_P$** - Zde jsem musela vyplnit informace o místě, kde se nemovitá věc nachází. Je zde obecní úřad a pošta (0,02), RD se nachází uvnitř souvisle zastavěného území obce (0,01), v okolní zástavbě se vyskytují objekty pro bydlení (0,00), je zde také více obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení (0,03), základní škola s sportovní zařízení (0,03), nevyskytuje se zde žádné zdravotnické zařízení (-0,03), do nejbližšího města je dobré dopravní spojení (0,04), máme tu bezproblémové obyvatelstvo, jsou zde omezené pracovní možnosti v obci nebo okolí (0,00), změny okolí nemají žádný vliv na cenu nemovité věci (0,00)

$$\text{Index polohy } (I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i): \quad 1,100$$

**$I_V$**  - Jedná se o dvojdomek (-0,01), z cihelného nebo tvárniceového zdiva (0,00), tloušťka obvodových stěn 45 cm (0,00), přípojka elektro, voda odkanalizování RD do žumpy nebo septiku (0,00), vytápění stavby ústřední, etážové, dálkové (0,00), úplné nadstandardní nebo více základního příslušenství standardního provedení (0,05), venkovní úpravy standardního rozsahu a provedení (0,00), vedlejší stavby

nad 25 m<sup>2</sup> zastavěné plochy (0,00), pozemky ve funkčním celku se stavbou od 300 m<sup>2</sup> do 800 m<sup>2</sup> (0,00), bez vlivu na cenu (0,00), stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (1,05), kategorie stáří od 20 do 30 let.

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}): \quad 0,983$$

**Vyhláška č. 460/2009 Sb.**

Postup stejný jako u vyhlášky č. 456/2008 Sb., ale u I<sub>p</sub> přibyl nový znak a to význam obce – bez většího významu (0,00). Už se zde nevyskytuje, zda je tam obecní úřad či pošta.

$$\text{Index polohy } (I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i): \quad 1,080$$

**Vyhláška č. 364/2010 Sb.**

I<sub>p</sub> stejné jako vyhláška č. 460/2009 Sb., I<sub>t</sub> a I<sub>v</sub> stejné jako vyhláška č. 456/2008 Sb.

**Vyhláška č. 387/2011 Sb.**

I<sub>t</sub>, I<sub>p</sub>, I<sub>v</sub> stejné jako u vyhlášky č. 364/2010 Sb.

**Vyhláška č. 450/2012 Sb.**

U I<sub>v</sub> přibyl nový znak a to typ stavby – Podsklepený – se šikmou nebo strmou střechou, hodnota D – svislé konstrukce zděné, se dvěma nadzemními podlažními, podsklepený. Tento znak nemá vliv na I<sub>v</sub>. I<sub>p</sub> a I<sub>t</sub> stejné jako vyhláška 387/2011 Sb.

**Vyhláška č. 441/2013 Sb.**

I<sub>v</sub> - Nově se zda zadává rok výstavby/kolaudace – 1989.

$$\text{Index konstrukce a vybavení } (I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}): \quad 0,922$$

I<sub>t</sub> – nově je zde nachází – změny v okolí (0,00) a povodňové riziko (1,00)

$$\text{Index trhu } (I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)): \quad 0,970$$

$I_p$  – Nově je zde druh a účel stavby – druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku (1,03), napojení pozemku na inženýrské sítě – pozemek lze napojit na všechny sítě v obci (0,00), občanská vybavenost v okolí pozemku – dostupná (0,00), dopravní dostupnost – zpevněná komunikace k hranici pozemku, parkování na pozemku (0,01), bez možnosti komerčního využití (0,00)

$$\text{Index polohy } (I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)): \quad 1,040$$

**Vyhláška č. 199/2014 Sb.**

$I_v$  stejné jako vyhláška č. 441/2013 Sb.

$I_t$  – nově ostatní neuvedené – bez vlivu (0,00), jinak stejné jako vyhláška 441/2013 Sb, akorát jsou zde pozměněny hodnoty (poptávka nižší než nabídka -0,01)

$$\text{Index trhu } (I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 0,990$$

$I_p$  – stejné jako vyhláška č. 441/2013 Sb., ovšem i zde jsou pozměněny hodnoty

$$\text{Index polohy } (I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)): \quad 1,071$$

Nejdůležitější je ocenění RD, eventuálně pozemku. Proto pro vedlejší stavby a venkovní úpravy nebudu již uvádět postup ocenění, ale jen pro ukázkou uvedu v grafech vývoj cen na základě každé oceňovací vyhlášky. Informace o vedlejších stavbách a venkovních úpravách jsou uvedené v příloze v posudku oceněném podle vyhlášky č. 199/2014 Sb. Informace o venkovních úpravách oceňovaných jen nákladovým způsobem jsou uvedeny v příloze u vyhlášky č. 540/2002 Sb.



### **8.2.3 Ocenění v programu Delta – NEM - pozemek**

Na základě LV jsem převzala do posudku parcely z LV. Na LV se nachází jen 2 parcely a to zastavěná plocha a nádvoří 117 m<sup>2</sup>, a ostatní jiná plocha 472 m<sup>2</sup>.

#### **Vyhláška č. 178/1994 Sb.**

U každého pozemku jsem musela vybrat cenu (Kč/m<sup>2</sup>). Jelikož se pozemky nachází v obci do jednoho tisíce obyvatel, cena je vyhláškou stanovena na 25 Kč/m<sup>2</sup>. Dále jsem musela stanovit odstavce, podle kterého se pozemky zařazují pro ocenění. Pro zastavěnou plochu a nádvoří jsem vybrala § 23 odst.1 – stavební pozemek, a pro ostatní plochu jsem vybrala § 23 odst. 3 – pozemky zahrad a ostatní plocha. Dále jsem musela stanovit přírážky a srážky. Srážku nemám žádnou, a přírážku mám 10 % za možnost napojení na plyn. Přírážky a srážky celkově činní 10 %.

#### **Vyhláška č. 295/1995 Sb.**

Úplně stejný postup jako u nadcházející vyhlášky č. 178/1994 Sb.

#### **Vyhláška č. 279/1997 Sb. a vyhláška č. 127/1999 Sb.**

Stejně jako u předchozích dvou vyhlášek, s tím rozdílem, že je stanovena jiná cenová sazba a to 35 Kč/m<sup>2</sup>. A u ostatní plochy se jedná o změnu odstavce v paragrafu a to §23 odst.6 – pozemky zahrad a ostatní plochy.

#### **Vyhláška č. 173/2000 Sb.**

Stejně jako u předchozí vyhlášky, akorát došlo k navýšení ceny z 35 Kč/m<sup>2</sup> na 50 Kč/m<sup>2</sup>. Důvodem zvýšení ceny je zařazení do jiné skupiny a to, že se jedná o obec, jejíž katastrální území sousedí s katastrálním územím obce, kde je nad 15 a do 25 tisíc obyvatel.

#### **Vyhláška č. 338/2001 Sb. a vyhláška č. 325/2002 Sb.**

Stejně jako u předcházejících vyhlášek, s tím rozdílem, že je zde opět upravena cena. A to z 50 Kč/m<sup>2</sup> na 150 Kč/m<sup>2</sup>. Důvodem je, že katastrální území obce sousedí s katastrálním územím okresního města Klatovy.

#### **Vyhláška č. 540/2002 Sb. a vyhláška č. 452/2003 Sb.**

Opět dochází ke změně ceny. A to ze 150 Kč/m<sup>2</sup> na 70 Kč/m<sup>2</sup>. Tentokrát se cena určuje podle počtu obyvatel v obci, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím bývalého okresního města Klatovy. Dále je pozměněné

zařazení místo § 26 odst. 1 a 6, nově §28 odst. 2 pro zastavěnou plochu a nádvoří a §28 odst. 7 pro ostatní plochu.

#### **Vyhláška č. 640/2004 Sb.**

Stejně jako výše uvedené vyhlášky č. 540/2002 Sb. a č.452/2003 Sb. S jedinou změnou a to přeřazení ostatní plochy pod § 28 odst. 8.

#### **Vyhláška č. 617/2006 Sb., vyhláška č. 76/2007 Sb., vyhláška č. 3/2008 Sb., vyhláška, vyhláška č. 456/2008 Sb., vyhláška 460/2009 Sb., vyhláška 364/2010 Sb., vyhláška 387/2011 Sb., vyhláška 450/2012 Sb.,**

Stejně jako předchozí tři vyhlášky. Opět s jedinou změnou a to s přeřazením ostatní plochy pod § 28 odst. 5.

#### **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**

Zastavěná plocha a nádvoří je nově definována dle § 4 odst. 1, a jejíž nová cena je 318,7229 Kč/m<sup>2</sup>. Ostatní plocha je definována podle § 9 odst. 3 dle §4 odst.1, její cena je 95,6169 Kč/m<sup>2</sup>. Nově se musí vyplnit index cenového porovnání (I). Po rozkliknutí indexu cenového porovnání musím vyplnit tabulku Index omezující vliv pozemku (I<sub>o</sub>), Index trhu (I<sub>t</sub>) a Index polohy (I<sub>p</sub>).

U I<sub>o</sub> se jedná o vyplnění svažitosti pozemku a jeho expozice, ztížené základové podmínky, ochranná pásma, omezení užívání pozemku, geometrický tvar pozemku a ostatní neuvedené. 6

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

Index polohy a Index trhu jsem vyplňovala už u RD u stejné vyhlášky a tyto hodnoty jsou totožné.

$$\begin{array}{l} \text{Index polohy } (I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)): \quad 1,040 \\ \text{Index trhu } (I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i)): \quad 0,970 \end{array}$$

**Index cenového porovnání dle § 4: I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>P</sub> = 1,009**

### **Vyhláška č. 199/2014 Sb.**

Zastavěná plocha a nádvoří je stále definována dle § 4 odst. 1, a jejíž nová cena je 388,0531 Kč/m<sup>2</sup>. Ostatní plocha je ve funkčním celku se stavbou, a proto bude oceněna také dle § 4 odst. 1. Tak jako u předchozí vyhlášky, tak i tady se musí vyplnit index cenového porovnání (I). Po rozkliknutí indexu cenového porovnání musím vyplnit tabulku Index omezující vliv pozemku (I<sub>o</sub>), Index trhu (I<sub>t</sub>) a Index polohy (I<sub>p</sub>).

I<sub>o</sub> je stejné jako u předchozí vyhlášky.

I zde platí, že I<sub>t</sub> a I<sub>p</sub> jsou totožné jako u oceňovaného RD pod stejnou vyhláškou.

$$\text{Index trhu } (I_T = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)): \quad 0,990$$

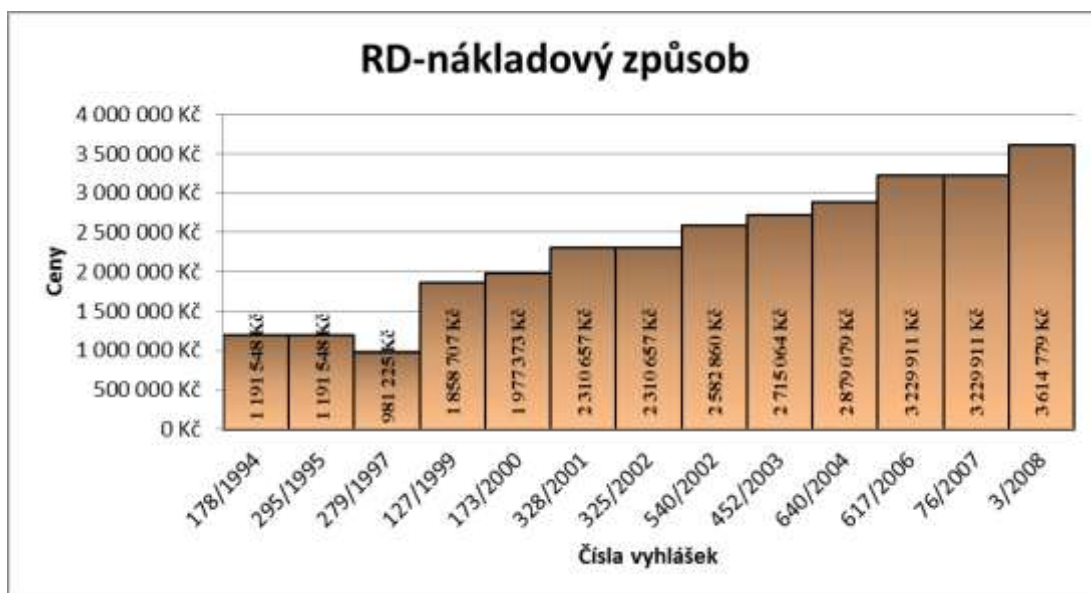
$$\text{Index polohy } (I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)): \quad 1,071$$

**Index cenového porovnání dle § 4: I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>P</sub> = 1,060**

V následující kapitole shrnu výsledky, ke kterým jsem dospěla během ocenění.

## 9. Výsledky

Na následujícím grafu můžeme sledovat postupné zvyšování cen, až na lehčí propad u vyhlášky č. 279/1997 Sb. Lze si všimnout, že u vyhlášek č. 328/2001 + 325/2002, a 617/2006 + 76/2007 došlo k ustálení ceny.



**Graf 3 – RD nákladový způsob**  
vlastní práce, data z Delta-NEM

U porovnávacího způsobu je v několika vyhláškách viditelný minimální rozdíl. Bohužel u tohoto způsobu dochází spíše k poklesu cen, což je jasně viditelné u vyhlášek č. 460/2009 Sb., 441/2013 Sb. a 199/2014 Sb. U tohoto způsobu změnu cen způsobuje hlavně základní cena za m<sup>3</sup>.



**Graf 4 – RD porovnávací způsob**  
vlastní práce, data z Delta-NEM

Na tomto grafu je názorná ukázka základní ceny, která ovlivňuje cenu RD při porovnávacím způsobu.



**Graf 5 – Základní cena**  
vlastní práce, data z Delta-NEM

Na níže uvedeném grafu je krásně vidět, postup cen RD za celé časové období. Pokud by se i nadále oceňovalo pomocí nákladového způsobu, domnívám se, že cena nemovité věci by neustále lehce stoupala. V současné době porovnávací způsob zapříčinil spíše značný pokles ceny rodinného domu. Pokud se podíváme na nejvyšší částku u nákladového způsobu u vyhlášky č. 3/2008 Sb. která činí 3 614 779 Kč a na částku u současné vyhlášky, lze vidět, že je téměř o polovinu nižší než uvedená částka nákladového způsobu. Tato změna je způsobena především nízkou základní cenou, kterou ovlivňují Indexy polohy, trhu a vybavení.



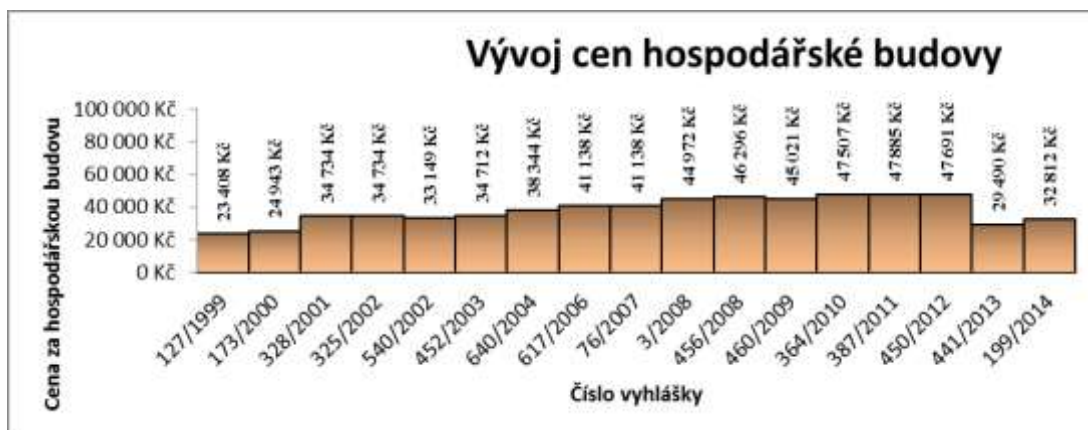
**Graf 6 – Nákladový a porovnávací způsob u RD**  
vlastní práce, data z Delta-NEM

V následujícím grafu, který vyobrazuje vývoj cen pozemku, lze vidět, že cena pozemku postupně stoupala. Výjimkou je ocenění dle vyhlášky č. 328/2001 a č. 325/2002, kde byla stanovena základní cena 150 Kč/m<sup>2</sup>. Proto lze vidět tak znatelný vzestup. Důvod proč je větší rozdíl mezi vyhláškou č. 450/2012 a č. 441/2013, je v tom, že cena dle vyhlášky č. 441/2013 byla upravována ještě Indexem cenového porovnání. Tentýž index obsahuje i vyhláška č. 199/2014. U vyhlášky č. 199/2014 Sb., je cena podstatně vyšší, než je tomu u všech předchozích vyhlášek. Ocenění pozemku „ostatní plochy“ se oceňuje stejně jako stavební pozemek. Jedná se o pozemek v jednotném funkčním celku, který musí být oceněn dle § 4 odst. 1 vyhlášky č. 199/2014 Sb. Základní cena upravená o index cenového porovnání je 376,68 Kč/m<sup>2</sup>.



**Graf 7 – Vývoj cen pozemku**  
vlastní práce, data z Delta-NEM

Na následujících grafech je znázorná ukázka vývoje cen hospodářské budovy, přístřešku, dílny, pařeniště, skleníku, pergoly, udrny, venkovního bazénu, zemního sklepa. Jak lze vidět, vývoj cen je stejný jako u nákladového způsobu a porovnávacího způsobu u RD. Pozvolný vzestup cen, které jsou ukončeny radikálním snížením cen v podobě vyhlášek č. 441/2013 Sb., a č. 199/2014 Sb.



**Graf 8- Vývoj cen hospodářské budovy**  
vlastní práce, data z Delta-NEM



**Graf 9 – vývoj cen přístřešku**  
vlastní práce, data z Delta-NEM



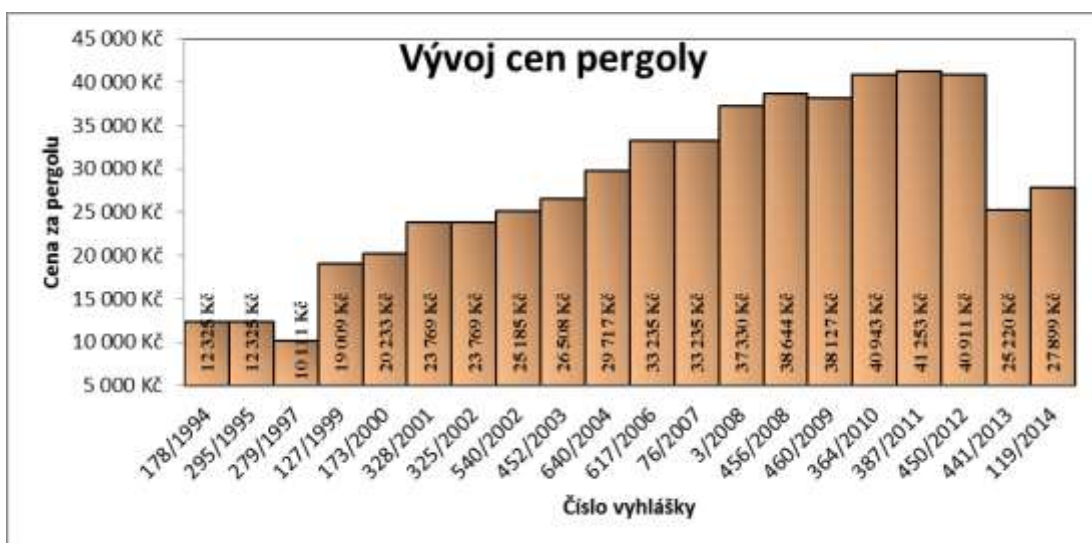
**Graf 10 – vývoj cen dílny**  
vlastní práce, data z Delta-NEM



*Graf 11 – Vývoj cen pařeniště  
vlastní práce, data z Delta-NEM*



*Graf 12- Vývoj cen skleníku  
vlastní práce, data z Delta-NEM*



*Graf 13 – Vývoj cen pergoly  
vlastní práce, data z Delta-NEM*





Graf 14 – Vývoj cen udírny  
vlastní práce, data z Delta-NEM



Graf 15 – Vývoj cen venkovního bazénu  
vlastní práce, data z Delta-NEM



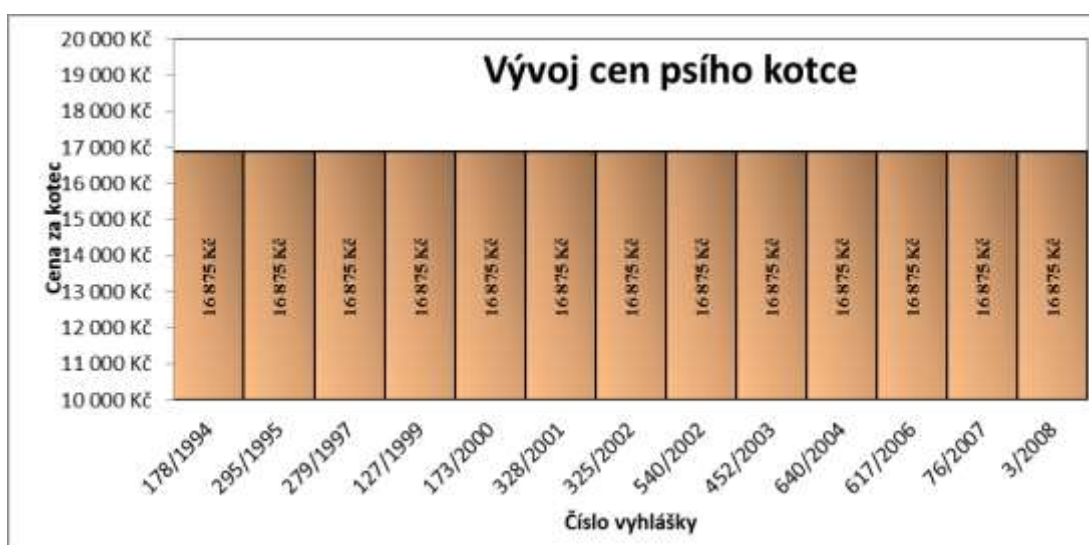
Graf 16 – Vývoj cen zemního sklepa  
vlastní práce, data z Delta-NEM

Zde se vývoj cen podstatně liší od ostatních cen. U vývoje cen porostu, je vývoj cen skoro ustálený, až na výjimku, kterou tvoří vyhlášky č. 173/2002, č. 328/2001, č. 325/2002 Sb. Tento vzestup je zapříčiněn vyšší jednotkovou cenou. Např. u živého plotu, 10 let starého, rozpínající se ho na délce 10 metrů, byla jednotková cena výše uvedených vyhlášek 888 Kč. U skupiny vyhlášek č. 178/1994 Sb. až č. 127/1999 Sb., vycházela jednotková cena 566 Kč. U zbývajících vyhlášek byla a je jednotková cena 790 Kč.



**Graf 17 – Vývoj cen porostu**  
vlastní práce, data z Delta-NEM

Cena kotce byla oceňováno jako jiná stavba, kde jsem udávala kolik byla nákladová cena stavby. Vývoj oceňovacích vyhlášek na to neměl vliv. Cena kotce byla po celou dobu neměnná. Oceňuje se jen nákladovým způsobem.



**Graf 18 – Vývoj cen psího kotce**  
vlastní práce, data z Delta-NEM

Následující venkovní úpravy se oceňují jen na základě nákladového způsobu. I zde platí pozvolný vzestup cen.



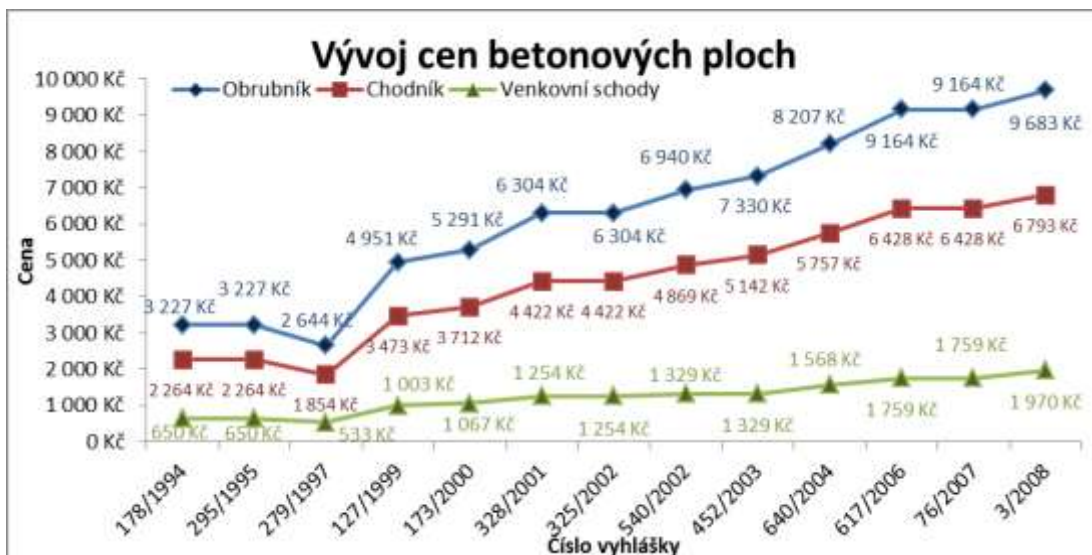
Graf 19- Vývoj cen vodovodní a plynové přípojky vlastní práce, data z Delta-NEM



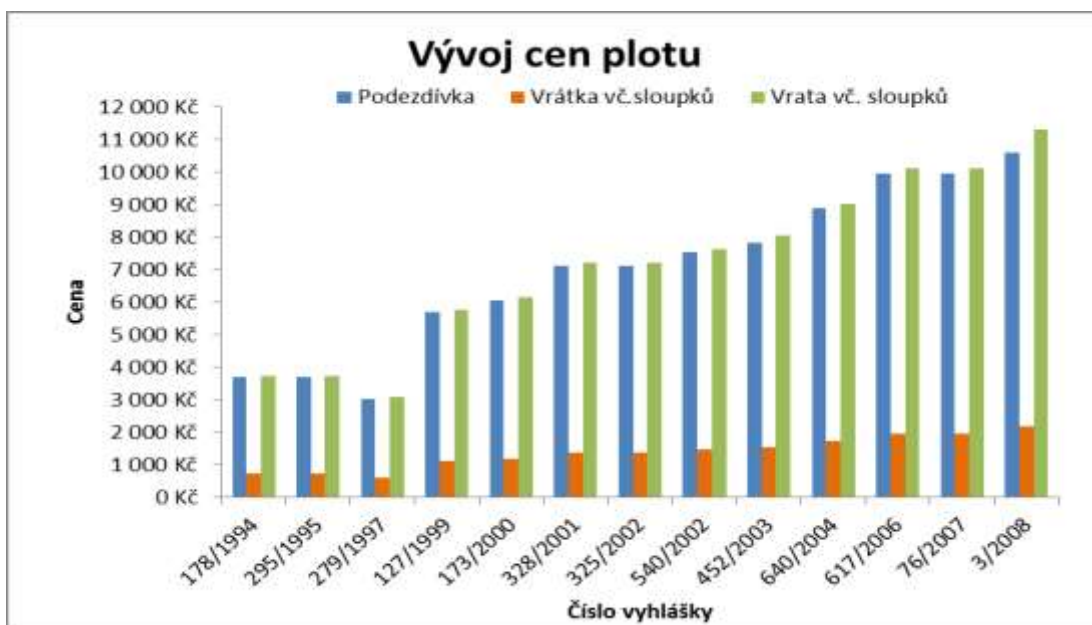
Graf 20 – Vývoj cen elektro přípojky vlastní práce, data z Delta-NEM



Graf 21 – Vývoj cen septiku vlastní práce, data z Delta-NEM



*Graf 22 – Vývoj cen betonových ploch  
vlastní práce, data z Delta-NEM*



*Graf 23 – Vývoj cen plotu  
vlastní práce, data z Delta-NEM*

## 10. Diskuze

Vyhláška č. 3/2008 Sb., byla prvně novelizována vyhláškou č. 456/2008. Sb. Předkládací zpráva Ministerstva financí k této novelizaci definuje porovnávací způsob, „kterým se cena zjistí vynásobením počtu  $m^3$  obestavěného prostoru stavby (u bytů počtu  $m^2$  podlahové plochy) základní cenou upravenou indexem cenového porovnání. Index cenového porovnání se stanoví vynásobením dílčích indexů, a to indexu trhu  $I_T$ , polohy  $I_P$  a konstrukce a vybavení  $I_V$ . Rozčlenění na dílčí indexy umožňuje dle jejich stanovených hodnot posoudit kvalitu nemovitosti co do její prodejnosti, polohy a provedení. Toto řešení podstatně zjednoduší případný výběr obdobných nemovitostí pro stanovení cen obvyklých. Hodnota jednotlivých znaků se zde stanoví pouhým začleněním do příslušného kvalitativního pásma, které odpovídá hodnocené nemovitosti. Nová metoda je tak oproti stávající metodě přehlednější a umožňuje větší variabilitu znaků, jejich kvalitativních pásem a hodnot. To vše umožňuje do budoucna aktualizovat jednotlivé znaky a hodnoty jejich kvalitativních pásem v návaznosti na to, jak se tento znak podílí na ceně sjednané.“

Při vypracování této práce jsem se setkala s oběma metodami. Jak s nákladovým způsobem tak porovnávacím způsobem. Oba dva způsoby oceňování jsou něčím specifické. Nákladový způsob se více zaměřuje na materiální stránku stavby. Práce v programu Delta-NEM mi usnadnila vypracování posudků. Zvláště v místech, kdy se musel určit index vybavení u nákladové metody. Nákladová metoda je obsáhlejší, protože se při ní musí oceňovat veškeré venkovní úpravy, které se u stavby vyskytují. Ale na druhou stranu, porovnávací způsob se spíše zabývá situací na trhu a proto je nemožné tyto dva druhy oceňování porovnávat. Na rozdíl od nákladové metody se zde oceňují jen venkovní úpravy, které jsou vyjmenované ve vyhlášce. V mém případě se jedná o skleník, pařeniště, venkovní bazén, pergolu, udírnu, zemní sklep. Podporuji porovnávací metodu, už jen díky tomu, že každoročním vydáváním vyhlášek dochází k aktualizaci koeficientů podle situace na trhu.

Ministerstvo financí v roce 2014 vydalo informační materiál k nové právní úpravě zákona o oceňování majetku.

„Současné znění zákona nevyhovuje novým požadavkům na oceňování majetku, které vyžaduje použití konkrétních metod oceňování, které současný zákon nepřipouští. Z toho důvodu upravují oceňování majetku ve svých zákonech i orgány

*státní správy, kterým podle kompetenčního zákona tato činnost nepřísluší. Dochází tak paradoxně k určení rozdílných cen majetku podle různých zákonů (např. pouze odmítnutím dobrovolného prodeje nemovité věci ve veřejném zájmu a vyčkáním režimu vyvlastnění je majetek oceněn jinou cenou).“*

S tímto tvrzením souhlasím. Myslím si, že by se mělo zavést jednotné pojmosloví v oblasti cen. Jasně definice by vyplývaly ze zákona o oceňování nemovitostí a používaly by se pouze jednotné definice z tohoto zákona. Tyto nové definice by měly být provázané s dalšími předpisy, které by upravovaly stanovení ceny. Nedocházelo by tak k zaměňování pojmů nebo dezorientaci mezi pojmy.

*„Zákon by měl mít i nadále obecnou povahu a měl by vymezit základní pojmy, způsoby a principy oceňování. Podrobné úpravy, zejména konkrétní ceny a postupy zjišťování cen, budou obsaženy v prováděcích vyhláškách. Tím bude zaručena dlouhodobá platnost zákona a současně možnost reagovat změnami podzákonných předpisů na specifika oceňování různých druhů majetku v praxi a na sblížení administrativní úrovně cen s úrovní a relacemi cen na trhu.“*

Při psaní této práce jsem narazila na situace, kdy vyhláška byla vydána 2x do roka, kvůli nepřesnostem nebo špatné úpravě. Mělo by se zamezit tomuto dvojímu vydávání vyhlášky v jednom roce. Ve většině případů to nikterak cenu neovlivnilo. Ministerstvo financí spolu s Generálním finančním úřadem aktualizují základní ceny, které jsou nezbytné pro určení zjištěné ceny pro porovnávací způsob. Ceny jsou určeny ve výši průměrné kupní ceny podle druhu nemovitosti a lokality.

*„Pro účely navrhovaného zákona bude majetek členěn v souladu s občanským zákoníkem podle jeho povahy a to na věci movité a nemovité a živá zvířata, dále na věci hmotné a nehmotné. Mezi nemovité věci se zcela zahrnují i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité. Mezi věci movité patří také nehmotný majetek, finanční majetek, některá majetková práva, autorská práva, průmyslová práva, cenné papíry, obchodní závod a ostatní majetek jako platební prostředky, platební karty, ceniny, a vklady, pohledávky a dluhy, nebo podíly v obchodních korporacích.“*

Dosavadní zákon o oceňování nemovitostí zareagoval na změny, které přinesl Nový občanský zákoník. Řekla bych, že dosavadní členění majetku je dostačující.

## 11. Závěr

Abych se dostala k aktuálním oceňovacím předpisům, musela jsem nejdříve popsat jejich historický vývoj, který vedl k vytvoření současné podoby. Politické a hospodářské změny měly vliv na vývoj oceňovacích předpisů. V roce 1997 se Česká republika potýkala s ekonomickou recesí, která pravděpodobně zapříčinila pokles cen, což lze vidět skoro u každého uvedeného grafu. Postupem let se dařilo české ekonomice, ale v roce 2008 se ekonomika České republiky zpomalila. Ke konci roku se dostala do výrazné recese. Ani následující rok nebyl lepší, protože došlo k propuknutí celosvětové finanční krize. Všechny tyto ekonomické situace se podepsaly na vývoji cen. Z cenového věstníku Ministerstva financí se lze dozvědět, proč od účinnosti vyhlášky č. 441/2013 Sb. došlo ke značnému poklesu cen nemovitých věcí. Je to dáno tím, že Ministerstvo financí aktualizovalo základní ceny nemovitých věcí, které jsou oceňovány porovnávacím způsobem. Základ ceny vychází z cen nemovitých věcí, se kterými se běžně obchoduje na trhu. Jsou určeny ve výši průměrné kupní ceny podle druhu nemovitosti a lokality.

Hypotézu, stanovenou na začátku práce lze potvrdit i vyvrátit. Zatímco u nákladového způsobu ceny vzrůstaly, popřípadě některé ceny vyhlášek stagnovaly, či se jen lehce lišily, tak u porovnávacího způsobu jsou značně viditelné poklesy mezi vyhláškami č. 460/2009 Sb., č.441/2013 Sb. a č. 199/2014 Sb. Ovšem u pozemku dle vyhlášky č. 199/2014 Sb. došlo skoro k dvojnásobnému zvýšení ceny, které bylo zapříčiněné ujednáním ve vyhlášece. Dle této vyhlášky se pozemky v jednotném funkčním celku se stavbou musí oceňovat, jako stavební pozemky dle § 4 odst. 1. Řekla bych, že dříve převažovala poptávka nad nabídkou, v současné době by se stav mohl vyrovnávat a do budoucna bychom mohli zaznamenat mírný pokles cen.

Nový občanský zákoník pořádně otřásl soukromým právem. Změny se nevyhnuly ani zákonu o oceňování nemovitostí. Nově je stavba součástí pozemku. Vítám, že tato zásada je opět ukotvena v českém právu. Předpokládám, že díky této zásadě se předejde mnoha soudním sporům o určení vlastnictví nemovité věci a pozemku. Pokud se osoba rozhodne stavět na cizím pozemku, určitě by neměla zapomenout na právo stavby, tzn. získat od vlastníka pozemku povolení k umístění stavby, jinak by stavba připadla vlastníkovu pozemku. Právo stavby je v našem

právním řádu ještě „čerstvé“, dle mého názoru je nejlepší se domluvit na rozdělení parcely, odkoupit danou parcelu, nechat si ji zapsat do katastru nemovitostí a až poté budovat stavbu. Je dost možné, že právo stavby bude využíváno především pro nákupní centra, montované haly. Nový občanský zákoník také lépe upravuje věcná práva.

Dosavadní právní úprava, která sloužila k úpravě dědické, darovací dani a dani z převodu nemovitostí byla značně chaotická, nepřehledná. Důvod její zmatečnosti lze přičíst k nezměrnému množství novelizací. Po dobu její účinnosti byla více jak čtyřicetkrát novelizována. Díky NOZ došlo ke zrušení zákona o dani darovací, dani dědické a dani z převodu nemovitostí. Daň darovací a daň dědická nebyly příliš výnosné pro stát, proto schvaluji, že došlo k oddělení daní od daně z převodu nemovitostí. Následně jsou upravovány daní z příjmů. Osamostatnění daně z převodu nemovitostí vítám, jak jsem již uvedla, jelikož časté novelizace zákon činily značně nepřehledným. Nové zákonné opatření senátu č. 340/2013 Sb. by mělo vést ke zjednodušení administrativy při správě daně z nabytí nemovité věci. I když má vést ke zjednodušení administrativy, může se zdát poplatníkům trochu složitě. Hlavně ta část, kde se stanovuje základ daně. Jedná se o daň, se kterou se většinou setkáme jen jednou, maximálně dvakrát za život. Lze doufat, že stanovení základu daně bude postupně zjednodušováno. Oceňuji, že není striktně stanoven poplatník daně, ale že si lze na základě dohody určit, kdo bude poplatník daně – zda převodce (prodávající) či nabyvatel (kupující).

Snažila jsem se o ucelené, jasné informace týkající se Nového občanského zákoníku ke vztahu k nemovitostem. Dále o ucelený výklad daně z nemovitých věcí a nastínění nové právní úpravy, upravující daň z převodu nemovitých věcí.



## 12. Použitá literatura

### Literatura:

- BANZETOVÁ, Eva. *Průvodce důchodovým pojištěním, nemocenským pojištěním a pojistným na sociální zabezpečení, zdravotním pojištěním, změnami zákona o dani z příjmu, změnami zákona o DPH, změnami zákona o dani z nemovitostí a změnami zákona o dani z převodu nemovitostí, cestovními náhradami, sociálními dávkami v roce 2013*. 1. vydání. Praha: BMSS-Start, 2013, 119 s. Průvodce extra (BMSS-Start). ISBN 978-80-86140-77-3.
- BEZOUŠKA, Petr a Lucie PIECHOWICZOVÁ. *Nový občanský zákoník: nejdůležitější změny*. 1. vydání. Olomouc: Anag, 2013, 375 str. ISBN 9788072638192.
- BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 1. vydání. Praha: LINDE, 1996, 492 str. ISBN 80-7201-017-4.
- BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 str. ISBN 978-80-7204-630-0.
- BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 str. ISBN 9788072016792.
- BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS, Pavel KREJČÍŘ a kol. *Soudní znalectví*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010, 242 str. ISBN 978-80-7204-704-8.
- BROŽ, Ivan, Luboš DÖRFL a Vladimír VÁCHA. *Soudní znalectví – Chronologický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Praha: České vysoké učení technické, 2011, 71 str. ISBN 978-80-01-04854-2
- HÁJEK, Petr a kol. *Konstrukce pozemních staveb 10 – Nosné konstrukce I. 2*. Upravené vydání. Praha: České vysoké učení technické, 2004, 260 str. ISBN 80-01-02243-9
- HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. Vydání. Bratislava: DonauMedia, 2009, 246 str. ISBN 978-80-89364-29-9
- HARVÁNEK, Jaromír a kol. *Teorie práva*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 1998, 341 str. ISBN 80-210-1791-0
- HARVÁNEK, Jaromír a kol. *Teorie práva*. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2008, 496 str. ISBN 978-80-7380-104-5
- HAVLINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. 1. Vydání. Brno: Vysoké učení technické, 2012, 67 str. ISBN 978-80-214-4568-0
- HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Praha: Oeconomica, 2005, 149 str. ISBN 80-245-0947-4.
- CHALUPA, Luboš. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora v Praze, 2006, roč. 2006, č. 3. ISSN 1210-6348. Dostupné z: <http://www.cak.cz/assets/files/855/BA0603.pdf>
- KABELKOVÁ, Eva. *Věcná práva k novému občanskému zákoníku. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, 368 str., ISBN 978-80-7400-461-2

- KINDL, Milan a Aleš ROZEHNAL. *Nový občanský zákoník: problémy a úskalí*. 1. vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014, 303 str. ISBN 978-80-7380-516-6.
- KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. 1. vydání. Praha: C. H. BECK, 1995, 247 str. ISBN 80-7179-028-1
- KOKOŠKA, Jiří a kol. *Oceňování nemovitostí díl III. Oceňování obvyklou cenou*. 1. vydání. Praha: ABF a.s., 2000, 202 str. ISBN 80-861-6523-X.
- KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb.* 1. vydání. Praha: ABF a.s., 1998, 227 str. ISBN – 80-86165-11-6
- LOKAJOVÁ, Zuzana. *Základy práva*. 1. vydání. Ostrava: Vysoká škola podnikání, 2005, 125 s. ISBN 80-867-6417-6.
- NOVOTNÝ, Petr, Jitka IVIČÍČOVÁ, Monika NOVOTNÁ a Monika ŠTÝSOVÁ. *Nový občanský zákoník – principy a základní pojmy*. 1. vydání. Praha: GRADA Publishing a.s., 2014, 144 str. ISBN 978-80-247-9133-3
- *Nový občanský zákoník pro každého*. 1. vydání. Bratislava: DonauMedia, 2014. 176 str. ISBN 978-80-89364-55-8.
- SEDMIDUBSKÝ, Tomáš. *Půdně-ekologické hodnocení území*. In: *Acta Pruhoniciana*. Průhonice: Výzkumný ústav okrasného zahradnictví, 2011, 61-72 str. ISBN 978-80-85116-89-2.
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. 1. Vydání Praha: České vysoké učení technické, 2008, 152 str. ISBN 978-80-01-04032-4
- SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§ 976-1474) : komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- ŠVESTKA, Jiří, Jan DVOŘÁK a Josef FIALA a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, 1328 str. ISBN 978-80-7478-546-7
- VANČUROVÁ, Alena a Lenka LÁCHOVÁ. *Daňový systém ČR 2014*. 12. aktualiz. vydání. Praha: Vox, 2014, 391 s. ISBN 9788087480236.
- WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů: na území České republiky (1897 – 1994)*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 2002, 161 str. ISBN 80-7204-259-9
- WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů: na území České republiky (1897 – 1994)*. 2. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o., 2012, 247 str. ISBN 978-80-7204-652-2
- ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: CEDUK, 1996, 173 str. ISBN 80-902109-02
- ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2004, 91 str. ISBN 80-210-3348-7.

- Sdělení Ministerstva financí České Republiky číslo jednací 162/80 522/1997
- Důvodová zpráva k NOZ. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/>. Praha, 2012. 598 str.
- Ing. Denisa Pěkná, PhD. Oceňování nemovitostí, 2014, Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
- Konzultace s advokátem – ústní sdělení
- Informace o činnosti daňové správy ČR v roce 2004, 2007, 2010. Dostupné z: [www.financnisprava.cz](http://www.financnisprava.cz)
- Cenový věštník Ministerstva financí, ročník XXXXII, Praha, 2014. Dostupné z: [www.financnisprava.cz/](http://www.financnisprava.cz/)
- Ministerstvo financí, Informační materiál k nové právní úpravě oceňování majetku, Praha, 2014
- Důvodová zpráva k novelizaci vyhlášky č. 3/2008 Sb.

#### Normy, zákony a vyhlášky

- ČSN 73 4301 – Obytné budovy
- Vyhláška č. 137/1998 Sb., o technických požadavcích na výstavbu
- Vyhláška č. 199/2014 Sb., oceňovací vyhláška
- Zákon 526/1990 S., o cenách
- Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu
- Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
- Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí
- Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví
- Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákonné opatření senátu 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí
- Nařízení předsedy 416/1940 Sb., o tvoření cen stavebních úkonů

- INTERNATIONAL VALUATION STANDARD COUNCIL. International Valuation Standards 2011.
- INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD. Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS) 2005 včetně Mezinárodních účetních standardů (IAS) a Interpretací k 1. lednu 2005: úplné znění všech Mezinárodních standardů účetního výkaznictví k 1. lednu 2005. 1. vydání. Praha: International Accounting Standards Board, 2005. 2250 str. ISBN 80-239-5721-X
- TEGoVA: European Property Valuation Standards, Redwood Books, Wiltshire, 1997

### Judikatura

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 08. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4.4.2001, sp.zn. 26 Cdo 2340/99, dostupné na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

### Internetové zdroje:

- CUPAL, Martin, Jakub HANÁK, Kristýna KUHROVÁ a Jan SEDLÁČEK. Novela oceňovací vyhlášky – srovnávací přehled s komentářem. Dostupné z: *Institut technického a ekonomického znalectví* [online]. 2013 [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: <http://www.itez.cz/news/novela-ocenovaci-vyhlasky-srovnavaci-prehled-s-komentarem/>
- ČERNÁ, Karolína. Právo stavby v NOZ. In: *Obczan komunitní portál o rekonstrukci* [online]. 2013 [cit. 2015-04-06]. Dostupné z: <https://www.obczan.cz/clanky/pravo-stavby-v-noz>
- Československá měnová reforma (1953). *Wikipedie: Otevřená encyklopedie* [online]. [cit. 2015-02-26]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=%C4%8Ceskoslovensk%C3%A1\\_m%C4%9Bnov%C3%A1\\_reforma\\_\(1953\)&oldid=11238835](http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=%C4%8Ceskoslovensk%C3%A1_m%C4%9Bnov%C3%A1_reforma_(1953)&oldid=11238835)
- ELIÁŠ, Karel. Právo stavby. *Obchodněprávní revue* [online]. Praha: C.H. Beck, 2012, č. 10 [cit. 2015-04-07]. Dostupné z: <http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=mzyf63c7n5za>
- HANÁK, Jakub. *Změny v oceňování nemovitostí a nový občanský zákoník*. Epravo.cz [online]. Epravo.cz, © 2014 [cit. 8. 4. 2015]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-vocenovani-nemovitosti-a-novy-obcansky-zakonik-93475.html>

- HANÁK, Jakub a Jan SEDLÁČEK. *Co se rozumí cenou zjištěnou a cenou určenou?* Institut technického a ekonomického znaleství [online]. 2014 [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: <http://www.itez.cz/news/co-se-rozumi-cenou-zjistenu-a-cenou-urcenou/>
- KAŠPER, Tomáš. Změny vyhlášky zákona o oceňování majetku. In: *Appraisal services* [online]. 2013 [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: <http://appraisal.bdo.cz/novinky/zmeny-vyhlasky-zakona-o-ocenovani-majetku>
- KAŠŠA, Emil. Porovnávací metoda. In: *Oceňování nemovitostí* [online]. 2013 [cit. 2015-02-12]. Dostupné z: <http://ocenovani-znojensko.webnode.cz/news/porovnavaci-metoda1/>
- KUHROVÁ, Kristýna. Nová definice obvyklé ceny – krok vpřed, tři kroky vzad. *Institut technického a ekonomického znaleství* [online]. 2014 [cit. 2015-04-13]. Dostupné z: <http://www.itez.cz/news/nova-definice-obvykle-ceny-krok-vpred-tri-kroky-vzad/>
- MAREK, Jiří. Nová oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. Dostupné z: *Ing. Jiří Marek, Soudní znalec* [online]. 2014 [cit. 2015-03-30]. Dostupné z: <http://www.odhadymajetku.cz/nova-ocenovaci-vyhlaska-c-4412013-sb/>
- NOVÝ OBČANSKÝ ZÁKONÍK - 52. VĚCNÁ BŘEMENA - SLUŽEBNOSTI. In: *Epravo.cz* [online]. 2013 [cit. 2015-04-07]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/efocus/novy-obcansky-zakonik-52-vecna-bremena-sluzebnosti-91945.html>
- *Nový občanský zákoník* [online]. 2013-2015 [cit. 2015-04-01]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz>
- Reálná hodnota (Fair value). *Management mania* [online]. 2014 [cit. 2015-02-13]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/realna-hodnota>
- SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. Vlastnictví bytů – Základní pojmy. In: *Stavební fórum* [online]. 2007 [cit. 2015-02-02]. Dostupné z: <http://www.stavebni-forum.cz/data/cms/9145/pdf/1-vlastnictvi-bytu-zakladni-pojmy>
- *Zákony pro lidi - Sběrka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění. Zákony pro lidi* [online]. 2010-2015 [cit. 2015-03-25]. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/>
- [www.financnisprava.cz](http://www.financnisprava.cz)
- [www.penize.cz](http://www.penize.cz)
- [www.finance.cz](http://www.finance.cz)
- [www.wikipedia.cz](http://www.wikipedia.cz)

## Seznam obrázků, grafů, diagramů a tabulek použitých v textu

OBRÁZEK 1 – PROSTOROVÉ ROZDĚLENÍ BUDOVY DLE ČSN 73 4301 .	- 14 -
OBRÁZEK 2– ČASOVÁ OSA A HLAVNÍ OCEŇOVACÍ PŘEDPISY .....	- 30 -
OBRÁZEK 3– ČASOVÁ OSA A ZÁKLADNÍ OCEŇOVACÍ PŘEDPISY .....	- 31 -
OBRÁZEK 4- ČASOVÁ OSA A HLAVNÍ OCEŇOVACÍ PŘEDPISY .....	- 34 -
DIAGRAM 1-ROZDĚLENÍ MAJETKOVÝCH DANÍ.....	- 53 -
DIAGRAM 2 – POPLATNÍCI DANĚ .....	- 55 -
TABULKA 1 SAZBA KOEFICIENTŮ .....	- 57 -
GRAF 1-VÝVOJ INKASA DANĚ Z NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	- 54 -
GRAF 2- VÝVOJ INKASA DANĚ Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ.....	- 59 -
GRAF 3 – RD NÁKLADOVÝ ZPŮSOB.....	- 76 -
GRAF 4– RD POROVNÁVACÍ ZPŮSOB .....	- 76 -
GRAF 5 – ZÁKLADNÍ CENA.....	- 77 -
GRAF 6 – NÁKLADOVÝ A POROVNÁVACÍ ZPŮSOB U RD.....	- 77 -
GRAF 7 – VÝVOJ CEN POZEMKU.....	- 78 -
GRAF 8- VÝVOJ CEN HOSPODÁŘSKÉ BUDOVY .....	- 79 -
GRAF 9 – VÝVOJ CEN PŘÍSTŘEŠKU .....	- 79 -
GRAF 10 – VÝVOJ CEN DÍLNY.....	- 79 -
GRAF 11 – VÝVOJ CEN PAŘENIŠTĚ .....	- 80 -
GRAF 12- VÝVOJ CEN SKLENÍKU.....	- 80 -
GRAF 13 – VÝVOJ CEN PERGOLY.....	- 80 -
GRAF 14 – VÝVOJ CEN UDÍRNY .....	- 81 -
GRAF 15 – VÝVOJ CEN VENKOVNÍHO BAZÉNU.....	- 81 -
GRAF 16 – VÝVOJ CEN ZEMNÍHO SKLEPA .....	- 81 -
GRAF 17 – VÝVOJ CEN POROSTU.....	- 82 -
GRAF 18 – VÝVOJ CEN PSÍHO KOTCE .....	- 82 -
GRAF 19- VÝVOJ CEN VODOVODNÍ A PLYNOVÉ PŘÍPOJKY .....	- 83 -
GRAF 20 – VÝVOJ CEN ELEKTRO PŘÍPOJKY .....	- 83 -
GRAF 21 – VÝVOJ CEN SEPTIKU.....	- 83 -
GRAF 22 – VÝVOJ CEN BETONOVÝCH PLOCH .....	- 84 -
GRAF 23 – VÝVOJ CEN PLOTU .....	- 84 -

## **Zkratky**

BPEJ – Bonitované půdně ekologické jednotky

ČCÚ – Český cenový úřad

ČSR – Česká socialistická republika

ČSSR – Československá socialistická republika

DNNV – daň z nabytí nemovitých věcí

IVS – mezinárodní oceňovací standardy

MF ČR – Ministerstvo financí České republiky

NOZ – Nový občanský zákoník

RB – reálná břemena

RD – rodinný dům

SSR – Slovenská socialistická republika

TTP – trvalé travní porosty

ÚPD – Územně plánovací dokumentace

VB – věcná břemena

ZOM – zákon o oceňování majetku

## **Seznam příloh**

1. příloha - Fotodokumentace
2. příloha – ocenění na základě vyhlášky č. 199/2014 Sb.
3. příloha – ocenění na základě vyhlášky č. 540/2002 Sb.



# 1.Fotodokumentace

Rodinný dům, č.p 90, 339 01 Klatovy

Pohled z příjezdové ulice



## 2. Příloha

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb. o oceňování majetku.

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

5

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,990$$

1) Na trhu nemovitostí převažuje nabídka nemovitostí.

6) Nemovitost stojí na kopci, ohrožení záplavami je nulové.

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01

8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

11

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,071$$

1) Navolená v Deltě Nem.

2) 3) a 7) viz. obrázek

6) 1 parkovací místo před garáží, 2 parkovací místa pod přístřeškem, možnost parkování na ulici.

7) Dopravní spoje do Klatov: v 5,09; 5,20; 6,42; 6,49; 7,21 (Školák); 7,38; 10,52; 13,31; 13,59; 15,25; 15,42; 17,12; 17,51.

Střed obce



Okolní zástavba s cestou na autobusovou zastávku



### a) Rodinný dům – § 35

*Podlaží:*

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1PP	2,60 m	$(11,7 \times 5,35) + (12,9 \times 4,65)$	= 122,58 m <sup>2</sup>
1NP	2,85 m	$(11,7 \times 5,35) + (12,9 \times 4,65)$	= 122,58 m <sup>2</sup>
2NP	2,80 m	$(11,7 \times 5,35) + (12,9 \times 4,65)$	= 122,58 m <sup>2</sup>
Součet:	8,25 m		<u>367,74 m<sup>2</sup></u>

**Podlažnost:** 367,74 / 122,58 = 3,00

*Obestavěný prostor (OP):*

1PP	$2,60 \times ((11,7 \times 5,35) + (12,9 \times 4,65))$	= 318,71 m <sup>3</sup>
1NP	$2,85 \times ((11,7 \times 5,35) + (12,9 \times 4,65))$	= 349,35 m <sup>3</sup>
2NP	$2,80 \times ((11,7 \times 5,35) + (12,9 \times 4,65))$	= 343,22 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		<u>= 1 011,28 m<sup>3</sup></u>

Určení základní ceny za m<sup>3</sup> dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

**Kraj:** Plzeňský  
**Obec:** Mochtín  
**Počet obyvatel:** 997  
**Základní cena (ZC):** 1 740,- Kč/m<sup>3</sup>

Index konstrukce a vybavení: **příloha č. 24, tabulka č. 2**

Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
0 Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	D
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	III. Hodnota větší než 2	0,02
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	III. Přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	0,00
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	IV. Úplné nadstandard. nebo více zákl.přísl. standard. proved.,prádelna	0,05
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	II. Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	0,00
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1989	
Stáří stavby (y):	26	
Koeficient pro úpravu (s):	0,870	

Index konstrukce a vybavení  $(I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{13})$ : 0,922

**Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>):** 1 604,28 Kč/m<sup>3</sup>

**Index trhu (I<sub>T</sub>):** 0,990

**Index polohy (I<sub>P</sub>):** 1,071

**Cena stavby určená porovnávacím způsobem:**

**CS<sub>P</sub> = OP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 1 011,28 × 1 604,28 × 0,990 × 1,071 = 1 720 189,34 Kč**

**Rodinný dům – určená cena: 1 720 189,34 Kč**

## b) Vedlejší stavby

### b.1) Dílna – § 16

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Vedlejší stavba:** typ I–B

**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podkroví:** nemá podkroví

**Krov:** neumožňující zřízení podkroví

**Koeficient vybavení stavby:** 1,023

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,067

#### Podlaží:

Výška:	4,00 m	
Zastavěná plocha:	9×3	=27,00 m <sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

$$4,00 \times 9 \times 3 = 108,00 \text{ m}^3$$

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní	
3. Stropy	19,80 %	Standardní	
4. Krov	7,30 %	Nadstandardní	
5. Krytina	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce	1,70 %	Standardní	
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní	50 %
		Podstandardní	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře	3,00 %	Standardní	
10. Okna	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
4. Krov	$0,54 \times 7,30 \%$	+ 0,039
		4
7. Úprava povrchů	$-0,54 \times 6,10 \% \times 50 \%$	- 0,016
		5

**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :** = 1,0229

**Ocenění:**

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	1,0229	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,0670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	2 114,33 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b> 108,00 m <sup>3</sup> × 2 114,33 Kč/m <sup>3</sup>	=		<b>228 347,64 Kč</b>

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 20 roků

**Předpokládaná další životnost:** 80 roků

Opotřebení:  $100 \times 20 / (20 + 80) = 20,000 \%$

Odpočet opotřebení: 228 347,64 Kč × 20,000 % – 45 669,53 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 182 678,11 Kč

*Výpočet ceny stavby dle § 10:*

**Index trhu:**  $I_T = 0,990$

**Index polohy:**  $I_P = 1,071$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 182 678,11 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$  = 193 638,80 Kč

**Dílna – určená cena:** **193 638,80 Kč**

**b.2) Přístřešek – § 16**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**Vedlejší stavba:** typ I–G

**Svislá nosná konstrukce:** přístřešky

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Koeficient vybavení stavby:** 1,000

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,067

*Podlaží:*

1NP

Výška: 3,00 m

Zastavěná

plocha: 5×7 =35,00 m<sup>2</sup>

*Obestavěný prostor (OP):*

1NP 3,00 × 5×7 =105,00 m<sup>3</sup>

*Vybavení:*

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1.	Základy	12,20 %	Standardní
2.	Obvodové stěny	31,00 %	Standardní
3.	Stropy	0,00 %	Neuvažuje se
4.	Krov	33,50 %	Standardní
5.	Krytina	12,80 %	Standardní
6.	Klempířské práce	4,20 %	Standardní
7.	Úprava povrchů	6,30 %	Standardní
8.	Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9.	Dveře	0,00 %	Neuvažuje se
10.	Okna	0,00 %	Neuvažuje se
11.	Podlahy	0,00 %	Neuvažuje se
12.	Elektroinstalace	0,00 %	Neuvažuje se

*Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:*

Základní koeficient K <sub>4</sub> :	1,0000
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>	<b>= 1,0000</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena	750,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	1,0000
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,0670
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>=</b>	<b>1 240,20 Kč/m<sup>3</sup></b>
<b>Základní cena upravená:</b> 105,00 m <sup>3</sup> × 1 240,20 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>130 221,- Kč</b>

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

<b>Stáří:</b> 10 roků	
<b>Předpokládaná další životnost:</b> 30 roků	
Opotřebení: $100 \times 10 / (10 + 30) = 25,000 \%$	
Odpočet opotřebení: 130 221,- Kč × 25,000 %	– 32 555,25 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>= 97 665,75 Kč</b>

*Výpočet ceny stavby dle § 10:*

<b>Index trhu:</b> I <sub>T</sub> = 0,990		
<b>Index polohy:</b> I <sub>P</sub> = 1,071		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS <sub>N</sub>	= 97 665,75 Kč	
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>	×	1,060
<b>Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp</b>	<b>=</b>	<b>103 525,70 Kč</b>

**Přístřešek – určená cena: 103 525,70 Kč**

### b.3) Hospodářská budova – § 16

Chlívky pro chov drobného zvířectva.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Vedlejší stavba:** typ I–B

**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm

**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

**Podkroví:** nemá podkroví

**Krov:** neumožňující zřízení podkroví

**Koeficient vybavení stavby:** 0,800

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,067

*Podlaží:*

Výška: 2,00 m

Zastavěná

plocha: 4×3 =12,00 m<sup>2</sup>

*Obestavěný prostor (OP)*

2,00 × 4×3 =24,00 m<sup>3</sup>

*Vybavení:*

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	7,10 %	Standardní
2. Obvodové stěny	31,80 %	Standardní
3. Stropy	19,80 %	Standardní
4. Krov	7,30 %	Nevyskytuje se
5. Krytina	8,10 %	Nevyskytuje se
6. Klempířské práce	1,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se
9. Dveře	3,00 %	Standardní
10. Okna	1,10 %	Nevyskytuje se
11. Podlahy	8,20 %	Standardní
12. Elektroinstalace	5,80 %	Nevyskytuje se

*Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:*

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

4. Krov	-0,54 × 1,852 × 7,30 %	-	0,0730
5. Krytina	-0,54 × 1,852 × 8,10 %	-	0,0810
6. Klempířské práce	-0,54 × 1,852 × 1,70 %	-	0,0170
10. Okna	-0,54 × 1,852 × 1,10 %	-	0,0110
12. Elektroinstalace	-0,54 × 1,852 × 5,80 %	-	0,0580

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:** = **0,7600**



Koeficient  $K_4$  je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ :** **0,8000**

**Ocenění:**

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	×	0,8000	
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,0670	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	1 653,60 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b> 24,00 m <sup>3</sup> × 1 653,60 Kč/m <sup>3</sup>	=		<b>39 686,40 Kč</b>

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 22 roků

**Předpokládaná další životnost:** 78 roků

Opotřebení:  $100 \times 22 / (22 + 78) = 22,000 \%$

Odpčet opotřebení: 39 686,40 Kč × 22,000 % - 8 731,01 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** **= 30 955,39 Kč**

*Výpočet ceny stavby dle § 10:*

**Index trhu:**  $I_T = 0,990$

**Index polohy:**  $I_P = 1,071$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 30 955,39 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp =$

$I_T \times I_P$  × 1,060

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$  **= 32 812,71 Kč**

**Hospodářská budova – určená cena:** **32 812,71 Kč**

**c) Venkovní úpravy**

**c.1) Pařeniště s dřevěným rámem a okny – § 18**

*Zatřídění pro potřeby ocenění*

**18.1. Pařeniště s dřevěným rámem a okny:** 12,50 m<sup>2</sup> ZP

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,269

**Ocenění**

Základní cena: 12,50 m<sup>2</sup> ZP × 825,- Kč/m<sup>2</sup> ZP 10 312,50 Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,2690

**Cena stavby:** **= 18 719,25 Kč**

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 15 roků

<b>Předpokládaná další životnost:</b> 15 roků	
Opotřebení: $100 \times 15 / (15 + 15) = 50,000 \%$	
Odpčet opotřebení: $18\,719,25 \text{ Kč} \times 50,000 \%$	– 9 359,63 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>= 9 359,62 Kč</b>

*Výpočet ceny stavby dle § 10:*

<b>Index trhu:</b> $I_T = 0,990$	
<b>Index polohy:</b> $I_P = 1,071$	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	= 9 359,62 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	× 1,060
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	<b>= 9 921,20 Kč</b>

**Pařeniště s dřevěným rámem a okny – určená cena:** **9 921,20 Kč**

### c.2) Skleníky z ocelových profilů se zasklením a základy – § 18

*Zatřídění pro potřeby ocenění*

**19.1. Skleníky z ocelových profilů se zasklením a základy:** 12,00 m<sup>2</sup> ZP  
**Polohový koeficient:** 0,800  
**Kód klasifikace CZ-CC:** 127113 Skleníky pro pěstování rostlin  
**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená  
**Koeficient změny ceny stavby:** 2,120

*Ocenění*

Základní cena: 12,00 m <sup>2</sup> ZP × 2 050,– Kč/m <sup>2</sup> ZP	24 600,– Kč
<b>Korekce základní ceny:</b>	
Polohový koeficient $K_5$ :	× 0,8000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	× 2,1200
<b>Cena stavby:</b>	<b>= 41 721,60 Kč</b>

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

<b>Stáří:</b> 15 roků	
<b>Předpokládaná další životnost:</b> 15 roků	
Opotřebení: $100 \times 15 / (15 + 15) = 50,000 \%$	
Odpčet opotřebení: $41\,721,60 \text{ Kč} \times 50,000 \%$	– 20 860,80 Kč
<b>Cena objektu po odečtení opotřebení:</b>	<b>= 20 860,80 Kč</b>

*Výpočet ceny stavby dle § 10:*

<b>Index trhu:</b> $I_T = 0,990$	
<b>Index polohy:</b> $I_P = 1,071$	
Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N$	= 20 860,80 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	× 1,060
<b>Cena stavby: <math>CS = CS_N \times pp</math></b>	<b>= 22 112,45 Kč</b>

**Skleníky z ocelových profilů se zasklením a základy – určená cena:** **22 112,45 Kč**

### c.3) Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen – § 18

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**32.1. Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen: 20,00 m<sup>2</sup> ZP**

**Polohový koeficient: 0,800**

**Kód klasifikace CZ-CC: 242** Ostatní inženýrská díla j. n.

**Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99** Stavební díla jinde neuvedená

**Koeficient změny ceny stavby: 2,269**

#### Ocenění

Základní cena: 20,00 m<sup>2</sup> ZP × 1 450,- Kč/m<sup>2</sup> ZP 29 000,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,2690

**Cena stavby: = 52 640,80 Kč**

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří: 15 roků**

**Předpokládaná další životnost: 15 roků**

Opotřebení: 100 × 15 / (15 + 15) = 50,000 %

Odpočet opotřebení: 52 640,80 Kč × 50,000 % – 26 320,40 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení: = 26 320,40 Kč**

*Výpočet ceny stavby dle § 10:*

**Index trhu: I<sub>T</sub> = 0,990**

**Index polohy: I<sub>P</sub> = 1,071**

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub> = 26 320,40 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub>

× I<sub>P</sub> × 1,060

**Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp = 27 899,62 Kč**

**Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen –  
určená cena:**

**27 899,62 Kč**

### c.4) Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel – § 18

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**24.1. Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel: 1,00 m<sup>3</sup> OP**

**Polohový koeficient: 0,800**

**Kód klasifikace CZ-CC: 242** Ostatní inženýrská díla j. n.

**Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99** Stavební díla jinde neuvedená

**Koeficient změny ceny stavby: 2,269**

#### Ocenění

Základní cena: 1,00 m<sup>3</sup> OP × 2 010,- Kč/m<sup>3</sup> OP 2 010,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,2690

**Cena stavby: = 3 648,55 Kč**

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 4 roky

**Předpokládaná další životnost:** 52 roků

Opotřebení:  $100 \times 4 / (4 + 52) = 7,143 \%$

Odpočet opotřebení:  $3\,648,55 \text{ Kč} \times 7,143 \%$

$$\begin{array}{r} - \\ \hline 260,62 \text{ Kč} \\ = \\ \hline 3\,387,93 \text{ Kč} \end{array}$$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

*Výpočet ceny stavby dle § 10:*

**Index trhu:**  $I_T = 0,990$

**Index polohy:**  $I_P = 1,071$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

$$= 3\,387,93 \text{ Kč}$$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T$

$\times I_P$

$$\times 1,060$$

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$

$$= 3\,591,21 \text{ Kč}$$

**Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel –  
určená cena:**

**3 591,21 Kč**

### c.5) Bazén venkovní nezakrytý – § 18

*Zatřídění pro potřeby ocenění*

**21. Bazén venkovní nezakrytý:**  $11,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,269

*Ocenění*

Základní cena:  $11,00 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 1\,825,- \text{ Kč/m}^3 \text{ OP}$

20 075,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :

$$\times 0,8000$$

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :

$$\times 2,2690$$

**Cena stavby:**

$$= 36\,440,14 \text{ Kč}$$

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 4 roky

**Předpokládaná další životnost:** 12 roků

Opotřebení:  $100 \times 4 / (4 + 12) = 25,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $36\,440,14 \text{ Kč} \times 25,000 \%$

$$- 9\,110,04 \text{ Kč}$$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

$$= 27\,330,10 \text{ Kč}$$

*Výpočet ceny stavby dle § 10:*

**Index trhu:**  $I_T = 0,990$

**Index polohy:**  $I_P = 1,071$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

$$= 27\,330,10 \text{ Kč}$$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T$

$\times I_P$

$$\times 1,060$$

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$

$$= 28\,969,91 \text{ Kč}$$

**Bazén venkovní nezakrytý – určená cena:**

**28 969,91 Kč**

### c.6) Zemní sklep – § 18

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**15. Zemní sklep:** 7,50 m<sup>3</sup> OP

**Polohový koeficient:** 0,800

**Kód klasifikace CZ-CC:** 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,269

#### Ocenění

Základní cena: 7,50 m<sup>3</sup> OP × 1 800,- Kč/m<sup>3</sup> OP 13 500,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,2690

**Cena stavby:** = 24 505,20 Kč

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 26 roků

**Předpokládaná další životnost:** 34 roků

Opotřebení:  $100 \times 26 / (26 + 34) = 43,333 \%$

Odpočet opotřebení: 24 505,20 Kč × 43,333 % - 10 618,84 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 13 886,36 Kč

*Výpočet ceny stavby dle § 10:*

**Index trhu:** I<sub>T</sub> = 0,990

**Index polohy:** I<sub>P</sub> = 1,071

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS<sub>N</sub> = 13 886,36 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> × 1,060

**Cena stavby: CS = CS<sub>N</sub> × pp** = 14 719,54 Kč

**Zemní sklep – určená cena:** 14 719,54 Kč

### d) Trvalé porosty – § 40 - § 47

#### Okrasné rostliny – příloha č. 39

Polohový koeficient 0,800

K<sub>5</sub>:

Množství	Název	Stáří	Jedn. cena	Úprava	K <sub>z</sub>	Celková cena
6 m	živé ploty výšky nad 0,5 m z jehličnatých dřevin a jejich kultivarů	10 r.	1 240,- Kč	0 %	0,75	4 464,- Kč
1 m	živé ploty výšky nad 0,5 m z jehličnatých dřevin a jejich kultivarů	5 r.	560,- Kč	0 %	0,75	336,- Kč
3 ks	juka	10 r.	110,- Kč	0 %	0,75	198,- Kč
10 ks	břečťan popínavý	4 r.	70,- Kč	0 %	0,75	420,- Kč
3 ks	pivoňka	4 r.	110,- Kč	0 %	0,75	198,- Kč

Okrasné dřeviny – celkem: = 5 616,- Kč

Trvalé porosty – určená cena: 5 616,- Kč

**e) Pozemky – § 4, 9**

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Mochtín

Název okresu: Klatovy

**Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,180,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 355,36$  Kč/m<sup>2</sup>**

**Index trhu:  $I_T = 0,990$**

**ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÝCH HODNOT**

- 1) Obec Mochtín má 977 obyvatel.
- 2) Obec nespadá do žádné z kategorií I.-III, uvedených ve vyhlášce. Proto spadá do kategorie „IV Ostatní obce“
- 3) Obec spadá do kategorie II. Katastrální území Mochtín sousedí s katastrálním územím Klatovy. Viz tabulka č. 1, vyjmutá z vyhlášky č. 199/2014 Sb. a přiložená mapa.

Kraj v členění na vyjmenované obce, okresy, nebo oblasti některých měst *	Základní cena vyj. obce (Kč/m <sup>2</sup> )
<b>PLZEŇSKÝ KRAJ</b>	
Plzeň - oblast 1	5 550
Plzeň - oblast 2	2 050
Plzeň - oblast 3	2 110
Plzeň – jih	1 025
Plzeň – sever	1 000
Domažlice	1 165
Klatovy	1 180
Rokycany	1 050
Tachov	910



- 4) V obci se nachází elektřina, vodovod a plyn. Proto je zde vybraná kategorie II.  
 5) Obec se nachází na hlavní silnici č. I/22 Klatovy – Strakonice. V obci se nachází autobusová zastávka. Dopravní spojení do Klatov je velmi dobré.  
 6) V obci se nachází MŠ a ZŠ (1. stupeň), obchod se základními potravinami, pošta, víceúčelový sportovní areál a služby ve formě autodílen, truhlářství, hospod,

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index polohy:**  $I_P = 1,071$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,060$

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 376,6816 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
st. 122	zastavěná plocha a nádvoří	117	44 071,75
51/14	ostatní plocha - jiná plocha	472	177 793,72
	Součet:	589	221 865,47

**Pozemky – určená cena: 221 865,47 Kč**

**Rekapitulace**

a) Rodinný dům	1 720 189,34 Kč
b) Vedlejší stavby	
1) Dílna	193 638,80 Kč
2) Přístřešek	103 525,70 Kč
3) Hospodářská budova	32 812,71 Kč
c) Venkovní úpravy	
1) Pařeniště s dřevěným rámem a okny	9 921,20 Kč
2) Skleníky z ocelových profilů se zasklením a základy	22 112,45 Kč
3) Pergola tunelová dřevěná z hranolů a fošen	27 899,62 Kč
4) Udírna zděná z pálených nebo betonových cihel	3 591,21 Kč
5) Bazén venkovní nezakrytý	28 968,91 Kč
6) Zemní sklep	14 719,54 Kč
d) Trvalé porosty	5 616,- Kč
e) Pozemky	221 865,47 Kč
<b>Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>2 384 861,02 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle § 50:</b>	<b>2 384 860,- Kč</b>

### 3. Příloha

Část posudku dle vyhlášky č. 540/2002 Sb., uvedená jen stavba, pozemek, psi kotec ostatní předměty ocenění se oceňují stejně jako dle vyhlášky č. 199/2014 Sb.

#### a.1.1) Rodinný dům – § 5

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Rodinný dům:** typ D

**Konstrukce:** zděná

**Podsklepení:** podsklepená

**Typ střechy:** se sklonitou střechou

**Podkroví:** nemá podkroví

**Podlaží:** se dvěma nadzemními podlažními

**Umístění:** řadový koncový

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

**Koeficient změny ceny stavby:** 1,736

**Koeficient prodejnosti:** 1,246 (Rodinné domy)

##### Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1PP	2,60 m	(11,7×5,35)+(12,9×4,65)	=	122,58 m <sup>2</sup>
1NP	2,85 m	(11,7×5,35)+(12,9×4,65)	=	122,58 m <sup>2</sup>
2NP	2,80 m	(11,7×5,35)+(12,9×4,65)	=	122,58 m <sup>2</sup>
Součet:	8,25 m			367,74 m <sup>2</sup>

##### Obestavěný prostor (OP):

1PP	2,60 × ((11,7×5,35)+(12,9×4,65))	=	318,71 m <sup>3</sup>
1NP	2,85 × ((11,7×5,35)+(12,9×4,65))	=	349,35 m <sup>3</sup>
2NP	2,80 × ((11,7×5,35)+(12,9×4,65))	=	343,22 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 011,28 m <sup>3</sup>

##### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	4,30 %	Standardní
2. Zdivo	24,30 %	Standardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Střecha	4,20 %	Standardní
5. Krytina	3,00 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,40 %	Standardní
8. Fasádní omítky	3,30 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Standardní
10. Vnitřní obklady	2,40 %	Nadstandardní
11. Schody	3,90 %	Standardní
12. Dveře	3,40 %	Standardní



Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,30 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,40 %	Standardní
16. Vytápění	4,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,00 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,50 %	Standardní
19. Rozvod vody	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,60 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	5,00 %	Nadstandardní
25. Záchod	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,00 %	Standardní

*Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:*

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
10. Vnitřní obklady	0,54 × 2,40 %	+ 0,0130
24. Vnitřní vybavení	0,54 × 5,00 %	+ 0,0270
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 1,0400</b>

**Ocenění:**

Základní jednotková cena:	1 900,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient polohy u řadových domků:	× 0,9500	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	× 1,0400	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	× 0,8500	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	× 1,7360	
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> :	× 1,2460	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 3 451,42 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b>	<b>1 011,28 m<sup>3</sup> × 3 451,42 Kč/m<sup>3</sup></b>	<b>= 3 490 352,02 Kč</b>
<b>Cena stavby:</b>		<b>= 3 490 352,02 Kč</b>

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 26 roků

**Předpokládaná další životnost:** 74 roků

Opotřebení:  $100 \times 26 / (26 + 74) = 26,000 \%$

Odpčet opotřebení:  $3 490 352,02 \text{ Kč} \times 26,000 \%$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** **= 2 582 860,49 Kč**

**Rodinný dům – zjištěná cena:**

**2 582 860,49 Kč**

**Psí kotec – § 16**

**Jiná stavba:**

Základní cena: 27 000,- Kč

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 1,000

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: × 1,000

**Cena stavby:** **= 27 000,- Kč**

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 15 roků

**Předpokládaná další životnost:** 25 roků

Opotřebení:  $100 \times 15 / (15 + 25) = 37,500 \%$

Odpočet opotřebení: 27 000,- Kč  $\times$  37,500 %

-	10 125,- Kč
=	<b>16 875,- Kč</b>

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

**Psí kotec – zjištěná cena:**

**16 875,- Kč**

### **a.1.2) Přípojka Vody – § 10**

*Zatřídění pro potřeby ocenění*

**Přípojka vody DN 25 mm:** 10,00 bm

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.41.1 sítě místní vodovodní rozvodné

**Koeficient změny ceny stavby:** 1,823

**Koeficient prodejnosti:** 1,246 (Rodinné domy)

*Ocenění*

Základní cena: 10,00 bm  $\times$  340,- Kč/bm

3 400,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :

$\times$  0,8500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :

$\times$  1,8230

Koeficient prodejnosti  $K_p$ :

$\times$  1,2460

**Cena stavby:**

**= 6 564,51 Kč**

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 26 roků

**Předpokládaná další životnost:** 34 roků

Opotřebení:  $100 \times 26 / (26 + 34) = 43,333 \%$

Odpočet opotřebení: 6 564,51 Kč  $\times$  43,333 %

- 2 844,60 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

**= 3 719,91 Kč**

**Přípojka Vody – zjištěná cena:**

**3 719,91 Kč**

### **a.1.3) septik – § 10**

*Zatřídění pro potřeby ocenění*

**Septiky do 15 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru:** 15,00 m<sup>3</sup> OP

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.41.4 kanalizace trubní

**Koeficient změny ceny stavby:** 1,823

**Koeficient prodejnosti:** 1,246 (Rodinné domy)

*Ocenění*

Základní cena: 15,00 m<sup>3</sup> OP  $\times$  3 500,- Kč/m<sup>3</sup> OP

52 500,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :

$\times$  0,8500

Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	1,8230
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	×	1,2460
<b>Cena stavby:</b>	=	<b>101 363,81 Kč</b>

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 26 roků

**Předpokládaná další životnost:** 74 roků

Opotřebení:  $100 \times 26 / (26 + 74) = 26,000 \%$

Odpčet opotřebení: 101 363,81 Kč  $\times$  26,000 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

-	26 354,59 Kč
=	<b>75 009,22 Kč</b>

**septik – zjištěná cena:** **75 009,22 Kč**

#### a.1.4) elektro – § 10

*Zatřídění pro potřeby ocenění*

**3.1.1. Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi: 100,00 bm**

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.43.9 vedení a rozvody místní nadzemní jinde neuvedená

**Koeficient změny ceny stavby:** 1,823

**Koeficient prodejnosti:** 1,246 (Rodinné domy)

*Ocenění*

Základní cena: 100,00 bm  $\times$  140,- Kč/bm 14 000,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :

Koeficient prodejnosti  $K_p$ :

**Cena stavby:**

×	0,8500
×	1,8230
×	1,2460
=	<b>27 030,35 Kč</b>

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 26 roků

**Předpokládaná další životnost:** 34 roků

Opotřebení:  $100 \times 26 / (26 + 34) = 43,333 \%$

Odpčet opotřebení: 27 030,35 Kč  $\times$  43,333 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

-	11 713,06 Kč
=	<b>15 317,29 Kč</b>

**elektro – zjištěná cena:** **15 317,29 Kč**

#### a.1.5) plyn – § 10

*Zatřídění pro potřeby ocenění*

**4.1. Plynová přípojka do DN 40: 6,00 bm**

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.42.3 sítě místní plynovodní

**Koeficient změny ceny stavby:** 1,823  
**Koeficient prodejnosti:** 1,246 (Rodinné domy)

**Ocenění**

Základní cena: 6,00 bm × 305,- Kč/bm		1 830,- Kč
<b>Korekce základní ceny:</b>		
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	1,8230
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	×	1,2460
<b>Cena stavby:</b>	=	<b>3 533,25 Kč</b>

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 15 roků

**Předpokládaná další životnost:** 35 roků

Opotřebení:  $100 \times 15 / (15 + 35) = 30,000 \%$

Odpočet opotřebení: 3 533,25 Kč × 30,000 %

	–	1 059,97 Kč
--	---	-------------

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

	=	<b>2 473,28 Kč</b>
--	---	--------------------

**plyn – zjištěná cena:** 2 473,28 Kč

**a.1.6) obrubník – § 10**

*Zatřídění pro potřeby ocenění*

**9.11. Obrubník chodníkový kamenný ležatý 30 x 20, lože betonu:** 10,00 bm

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde  
neuvezené

**Koeficient změny ceny stavby:** 1,726

**Koeficient prodejnosti:** 1,246 (Rodinné domy)

**Ocenění**

Základní cena: 10,00 bm × 670,- Kč/bm		6 700,- Kč
<b>Korekce základní ceny:</b>		
Polohový koeficient $K_5$ :	×	0,8500
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	1,7260
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	×	1,2460
<b>Cena stavby:</b>	=	<b>12 247,64 Kč</b>

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 26 roků

**Předpokládaná další životnost:** 34 roků

Opotřebení:  $100 \times 26 / (26 + 34) = 43,333 \%$

Odpočet opotřebení: 12 247,64 Kč × 43,333 %

	–	5 307,27 Kč
--	---	-------------

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

	=	<b>6 940,37 Kč</b>
--	---	--------------------

**obrubník – zjištěná cena:** 6 940,37 Kč

### a.1.7) chodník – § 10

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**8.2.1. Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm:** 20,00 m<sup>2</sup>

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby:** 1,726

**Koeficient prodejnosti:** 1,246 (Rodinné domy)

#### Ocenění

Základní cena: 20,00 m<sup>2</sup> × 235,- Kč/m<sup>2</sup> 4 700,- Kč

#### Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 0,8500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 1,7260

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: × 1,2460

**Cena stavby:** = **8 591,63 Kč**

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 26 roků

**Předpokládaná další životnost:** 34 roků

Opotřebení: 100 × 26 / (26 + 34) = 43,333 %

Odpočet opotřebení: 8 591,63 Kč × 43,333 % – 3 723,01 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **4 868,62 Kč**

**chodník – zjištěná cena:** **4 868,62 Kč**

### a.1.8) schody – § 10

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**12.4. Schodiště betonové:** 6,00 bm

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.5 zdi a valy samostatné

**Koeficient změny ceny stavby:** 1,640

**Koeficient prodejnosti:** 1,246 (Rodinné domy)

#### Ocenění

Základní cena: 6,00 bm × 225,- Kč/bm 1 350,- Kč

#### Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 0,8500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 1,6400

Koeficient prodejnosti K<sub>p</sub>: × 1,2460

**Cena stavby:** = **2 344,85 Kč**

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 26 roků

**Předpokládaná další životnost:** 34 roků

Opotřebení: 100 × 26 / (26 + 34) = 43,333 %

Odpočet opotřebení: 2 344,85 Kč × 43,333 % – 1 016,09 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **1 328,76 Kč**

schody – zjištěná cena:

1 328,76 Kč

**a.1.9) podezdívka – § 10**

*Zatřídění pro potřeby ocenění*

**13.16. Podezdívka z cihel tl. do 30cm, výšky do 60 cm: 4,00 bm**

**Polohový koeficient: 0,850**

**Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení**

**Koeficient změny ceny stavby: 1,640**

**Koeficient prodejnosti: 1,246 (Rodinné domy)**

*Ocenění*

Základní cena: 4,00 bm × 1 300,- Kč/bm

5 200,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :

× 0,8500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :

× 1,6400

Koeficient prodejnosti  $K_p$ :

× 1,2460

**Cena stavby:**

= **9 032,- Kč**

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří: 10 roků**

**Předpokládaná další životnost: 50 roků**

Opotřebení:  $100 \times 10 / (10 + 50) = 16,667 \%$

Odpočet opotřebení: 9 032,- Kč × 16,667 %

– 1 505,36 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

= **7 526,64 Kč**

**podezdívka – zjištěná cena:**

**7 526,64 Kč**

**a.1.10) vrátka – § 10**

*Zatřídění pro potřeby ocenění*

**14.1. Vrátko dřevěná vč. sloupků: 1 ks**

**Polohový koeficient: 0,850**

**Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení**

**Koeficient změny ceny stavby: 1,640**

**Koeficient prodejnosti: 1,246 (Rodinné domy)**

*Ocenění*

Základní cena: 1 ks × 1 270,- Kč/ks

1 270,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :

× 0,8500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :

× 1,6400

Koeficient prodejnosti  $K_p$ :

× 1,2460

**Cena stavby:**

= **2 205,89 Kč**

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 10 roků

**Předpokládaná další životnost:** 20 roků

Opotřebení:  $100 \times 10 / (10 + 20) = 33,333 \%$

Odpočet opotřebení: 2 205,89 Kč  $\times$  33,333 %

– 735,29 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

= 1 470,60 Kč

**vrátka – zjištěná cena:**

1 470,60 Kč

#### **a.1.11) vrata – § 10**

*Zatřídění pro potřeby ocenění*

**14.4. Vrata dřevěná vč. sloupků:** 2 ks

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.4 oplocení

**Koeficient změny ceny stavby:** 1,640

**Koeficient prodejnosti:** 1,246 (Rodinné domy)

*Ocenění*

Základní cena: 2 ks  $\times$  3 300,– Kč/ks

6 600,– Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :

$\times$  0,8500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :

$\times$  1,6400

Koeficient prodejnosti  $K_p$ :

$\times$  1,2460

**Cena stavby:**

= 11 463,70 Kč

*Výpočet opotřebení lineární metodou:*

**Stáří:** 10 roků

**Předpokládaná další životnost:** 20 roků

Opotřebení:  $100 \times 10 / (10 + 20) = 33,333 \%$

Odpočet opotřebení: 11 463,70 Kč  $\times$  33,333 %

– 3 821,20 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

= 7 642,50 Kč

**vrata – zjištěná cena:**

7 642,50 Kč

#### **b) Pozemky**

##### **b.1) Vyhláška 540/2002 Sb.**

##### **b.1.1) Pozemky – § 28**

**§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří**

**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 18, tabulka č. 1:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	$\times$	1,100
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :			$\times$	1,736
Koeficient prodejnosti $K_p$ : (Rodinné domy)			$\times$	1,246

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	st. 122	117			
	(35 + 0 × 0,007414) × 2,00		= 70,-	166,5553	19 486,97

**§ 28 odst. 7 – Pozemky zahrad a ostatní plochy**

**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 18, tabulka č. 1:

Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :			×	1,736
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> : (Rodinné domy)			×	1,246
Koeficient úpravy dle §28 odst.7:			×	0,400

Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
			základní	upravená	
ostatní plocha - jiná plocha	51/14	472			
	(35 + 0 × 0,007414) × 2,00		= 70,-	66,6221	31 445,63

**Součet cen všech typů pozemků:** = **50 932,60 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena:** **50 932,60 Kč**