



31599/A/2020-OMMP

Čj.: UZSVM/A/18435/2020-OMMP

Postupy při oceňování majetku státu

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

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

OBSAH:

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

ČÁST PRVNÍ Základní ustanovení

Čl. 1

Úvodní ustanovení a předmět úpravy

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

v odůvodněných případech, kdy cenu obvyklou nelze určit, tak tržní hodnotu, v krajním případě i cenu zjištěnou dle příslušné prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „**vyhláška**“).

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

- b) Služebnost se sjednává za úplaty a pouze v takovém rozsahu, aby organizační složce nebránila ve výkonu její činnosti (§ 26 odst. 1 ZMS).
 - c) V případě užívání hmotné věci ve smyslu § 27 odst. 1 ZMS nesmí být nájemné sjednáno v nižší částce, než která jako nejvyšší možné nájemné vyplývá z regulace cen, a není-li uplatněna, sjedná se nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá (§ 27 odst. 3 ZMS).
3. **Obvyklá cena**, ve smyslu § 2 odst. 2 ZOM vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním na základě skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku nebo služby na trhu v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění mezi subjekty, které nejsou ani personálně ani ekonomicky ke dni ocenění propojeny. Informace o realizovaných cenách lze získat pouze podrobnou analýzou trhu.
4. **Tržní hodnotou** se ve smyslu § 2 odst. 4 ZOM rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněným v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný a jednají vzájemně nezávisle.

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

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

Čl. 2 Principy oceňování

- 1. K ocenění je nutno přistupovat komplexně s respektováním principu nezávislosti a nestrannosti se zohledněním všech známých relevantních skutečností, především cenotvorného charakteru.
- 2. Při ocenění majetku je nutné důsledně dodržovat princip kontrolovatelnosti, tj. možnost následného srovnání s obdobným majetkem obchodovaným na trhu, případně zpětného ověření opodstatněnosti uplatněných cenotvorných faktorů nebo jejich eventuální neakceptování. Dodržení tohoto principu musí být v souladu s platnými právními předpisy.
- 3. Ocenění musí splňovat princip vnitřní konzistence (tj. vnitřní logiky a bezespornosti), která vychází z volby takových informačních zdrojů a metodických postupů, které jsou v souladu s obecnými předpoklady a principy oceňování, na nichž je zvolená a použitá metoda založena.

4. Pokud je k ocenění zadáváno zpracování znaleckého posudku, musí požadavky na posudek odpovídat vzorové objednávce znaleckého posudku a „Specifikaci požadavků na zpracování znaleckého posudku“, která je přílohou Příkazu GR č. 7/2014 „Postupy při určování a sjednávání cen“.

Čl. 3 Postup při určování ceny

1. **Obvyklá cena** se určuje ve smyslu ustanovení § 1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.
- a) Postup při určování obvyklé ceny zahrnuje
- výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
 - srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru srovnatelných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
 - určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a srovnatelnými předměty ocenění,
 - úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti srovnatelných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
 - výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
 - určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- b) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- c) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odst 1 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen srovnatelných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.
- d) Zdrojem informací o realizovaných cenách obdobného majetku jako je majetek státu, který má být předmětem ocenění, jsou kupní (nájemní, příp. pachtovní) smlouvy, informace účastníků trhu, znalců a odhadců, obcí, realitních kanceláří, vlastní databáze statistických údajů, vedených v ISMS apod.
- e) Rozsah zkoumaného trhu se řídí charakterem majetku a místa, ve kterém se majetek nachází. Přitom vždy je volen trh odpovídající věcné podstatě tržního aktu. U nemovitých věcí je možno se zdůvodněním přihlídnout i k cenám realizovaným v jiných srovnatelných lokalitách. Srovnatelností se rozumí především obdobné přírodní podmínky a sociálně ekonomický charakter území.
- f) Za relevantní časový úsek, ze kterého jsou čerpány realizované ceny (případů vybraných podle následujících odstavců) za účelem určení obvyklé ceny, se považuje, vzhledem k vysoké variabilitě vztahu nabídky a poptávky, zpravidla předchozích 12 měsíců. V případě použití delšího období je třeba relevantnost takové volby zdůvodnit, se zahrnutím vývoje trhu.

g) Porovnání se provádí pomocí zvolených kritérií, které daný majetek dostatečně charakterizují. Obecně platí, že pokud je více informací o převodech či pronájmu, stačí méně kritérií; je-li k dispozici méně informací, použije se více kritérií.

h) Základní neopominutelná kritéria pro výběr porovnatelných případů jsou:

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

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

2. **Tržní hodnota** předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Tržní hodnota předmětu ocenění není předem dohodnutá částka nebo skutečná prodejní cena. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či lokálním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určování tržní hodnoty se postupuje následujícím způsobem:

- a) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jejího nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.
- b) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- c) Nebude-li při určení tržní hodnoty možné některý ze způsobů při ocenění využít, musí být tato skutečnost ve znaleckém posudku řádně odůvodněna.

3. Z důvodu komplexnosti ocenění je nezbytné, aby spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty dle odst. 1, případně 2, se určila i **cena zjištěná**. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Z takové ceny lze zároveň vycházet v situaci, kdy nejsou k dispozici relevantní realizované prodeje ani nabídky srovnatelného majetku v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností.

4. Ve všech případech se upřednostňují realizované ceny obdobného majetku před nabídkovými cenami. Při nedostatku relevantních podkladů pro srovnání lze postupy uvedené výše vhodně kombinovat.
5. Pokud jsou při oceňování podle těchto pravidel použity jiné než zde uvedené obvyklé či doporučené počty, musí být taková volba vždy zdůvodněna.
6. Ocenění obvyklou cenou nebo tržní hodnotou určenou porovnáním se nepoužije ve specifických případech řešení majetkoprávních vztahů majetku státu, zejména při zhodnocení nemovité věci třetí osobou a pro majetek nabývaný směnnou smlouvou.

ČÁST DRUHÁ Nemovité věci

Díl první Pozemky

Čl. 4 Členění pozemků

1. Pro účely oceňování se pozemky člení dle § 9 ZOM na
 - a) stavební pozemky,
 - b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
 - c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
 - d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plocha,
 - e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).
2. Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:
 - a) nezastavěné pozemky,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění,,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,
 - b) zastavěné pozemky,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 - evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
 - c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

3. Další členění pozemků pro účely ocenění, v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití, stanoví vyhláška.
4. Pro účely oceňování se pozemek oceňuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Čl. 5

Oceňování pozemků porovnávacím způsobem

1. Cena pozemku se zjistí vynásobením jeho výměry v m² cenou určenou porovnávacím způsobem.
2. Při určení **obvyklé ceny v souladu s Čl. 3 odst. 1.**, se vychází z porovnání sjednaných cen **minimálně 3** obdobných pozemků na základě skutečného (případně možného) účelu užití v dané či srovnatelné lokalitě za relevantní časový úsek 12 měsíců před dobou ocenění.
3. Nelze-li obvyklou cenu určit, určí se v souladu s Čl. 3 odst. 2 **tržní hodnota, kdy u porovnávacího způsobu lze vycházet** z porovnání nabídkových cen **minimálně 5 obdobných pozemků** při užití analogických principů podle odst. 2 **za období max. 6 měsíců** před dobou ocenění (případně je možná kombinace sjednaných a nabídkových cen).
4. Nabídkové ceny se objektivizují zejména o předpokládané transakční náklady, případně i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejňovány. Objektivizační koeficient je omezen rozpětím 0,7 - 1,0. Výše provedené objektivizace se zdůvodní.
5. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou cenového údaje z vybraného souboru cenových údajů by neměla být větší než 2. V případě, že tak nastane, vyřadí se ze dvou mezních cenových údajů ten, jehož odchylka od aritmetického průměru všech hodnot vybraného souboru cenových údajů je větší.
6. Základní cenu dle odst. 3 lze upravit zejména o vlivy následujících cenových faktorů zohledňujících:
 - a) polohu pozemku vzhledem k jeho konkrétnímu účelu užití,
 - b) vlastnické vztahy (stavba součástí pozemku, stavba samostatnou věcí - různé vlastnictví pozemku a stavby, pozemek ve spoluvlastnictví apod.),
 - c) právní vztahy (např. zatížení zástavním právem, právem stavby, právem odpovídajícím věcnému břemenu, nevýhodný pronájem),
 - d) širší vztahy (např. vliv životního prostředí, vlivy okolí, míra povodňového rizika, trvalé porosty, případně jiné závažné skutečnosti).
7. Cenové faktory podle odst. 4 mohou základní cenu snížit nebo zvýšit až o 20 % s náležitým zdůvodněním.

V případě velmi zásadního omezení využívání pozemku lze základní cenu snížit až o 30 % s náležitým zdokumentováním omezujícího vlivu (např. fotodokumentace).
8. V odůvodněných případech lze využít při ocenění dle odst. 1 až 5 i porovnání s obdobnými pozemky s různou úrovní a právním stavem zastavěnosti. V těchto specifických případech je nezbytné ve výsledné ceně tuto diskrepanci náležitým způsobem zohlednit a zvolený postup věrohodným způsobem zdůvodnit.

9. U pozemků, které jsou účelově určeny k hospodářskému, pěstitelskému nebo dendrologickému využití trvalých porostů, se tyto porosty ocení samostatně dle čl. 12.

Čl. 6 **Oceňování pozemků dle vyhlášky**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Díl druhý **Stavby**

Čl. 7 **Členění staveb**

1. Pro účely oceňování se stavby člení dle § 3 ZOM na

a) stavby pozemní, kterými jsou

- budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

- jednotky,
 - venkovní úpravy,
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- c) vodní nádrže a rybníky,
- d) jiné stavby.
2. Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

Čl. 8 Oceňování staveb porovnávacím způsobem

1. Cena stavby se zjistí vynásobením zvolené měrné jednotky (m^3 , m^2 , m) charakteristického porovnatelného parametru daného typu stavby (např. obestavěný prostor, zastavěná plocha, podlahová plocha, užitková plocha apod.) cenou určenou porovnávací metodou.
2. Při určení **obvyklé ceny** se vychází z porovnání sjednaných cen minimálně 3 obdobných staveb na základě skutečného (případně možného) účelu užití v dané či srovnatelné lokalitě za relevantní časový úsek 12 měsíců před dobou ocenění.
3. Nelze-li obvyklou cenu určit, určí se v souladu s Čl. 3 odst. 2 **tržní hodnota**, kdy u porovnávacího způsobu lze vycházet z porovnání nabídkových cen **minimálně 5 obdobných staveb** při užití analogických principů jako dle odst. 2 za období **max. 6 měsíců** před dobou ocenění (případně je možná kombinace sjednaných a nabídkových cen). Nabídkové ceny se objektivizují zejména o předpokládané transakční náklady, případně i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejňovány. Objektivizační koeficient je omezen rozpětím 0,7 - 1,0. Výše provedené objektivizace se zdůvodní.
4. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou cenového údaje z vybraného souboru cenových údajů by neměla být větší než 2. V případě, že tak nastane, vyřadí se ze dvou mezních cenových údajů ten, jehož odchylka od aritmetického průměru všech hodnot vybraného souboru cenových údajů je větší.
5. Základní cenu dle odst. 3 lze upravit zejména o vlivy následujících cenových faktorů zohledňujících:
 - a) polohu stavby v obci příp. lokalitě (v případě jednotek i poloha v domě),
 - b) provedení a vybavení stavby, příslušenství stavby,
 - c) pozemky tvořící jednotný funkční celek se stavbou (např. velikost, konfigurace terénu, orientace ke světovým stranám, trvalé porosty),
 - d) technickou vybavenost pozemku (např. inženýrské sítě, přístup),
 - e) právní vztahy (právo odpovídající věcnému břemenu, zástavní právo, nevýhodný pronájem),
 - f) širší vztahy (demografické poměry, životní prostředí, v případě jednotky vybavení bytu či nebytového prostoru, příp. jiné závažné skutečnosti).
6. Cenové faktory podle odst. 4 mohou základní cenu snížit nebo zvýšit až o 20 % se zdůvodněním. V případě velmi špatného stavebně-technického stavu objektu lze základní cenu snížit až o 30 % s náležitým zdokumentováním stavu (např. fotodokumentace).

Čl. 9

Oceňování staveb výnosovým způsobem

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

Čl. 10

Oceňování staveb dle vyhlášky

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

Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se:

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

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

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

Díl třetí

Trvalé porosty

Čl. 11

Členění trvalých porostů

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

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

e) okrasné rostliny.

Čl. 12 Oceňování trvalých porostů

1. Lesní porost se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 15 ZOM, nákladovým a výnosovým způsobem, a to
 - a) lesní porost na lesním pozemku dle § 40 až § 42 vyhlášky,
 - b) lesní porost na nelesním pozemku, který má prokazatelně charakter lesního porostu, ve smyslu § 43 vyhlášky dle bodu a), tj. dle § 40 až § 42 vyhlášky,
 - c) nelesní porost dle § 44 vyhlášky,
 - d) lesní porost zjednodušeným způsobem dle § 45 vyhlášky (např. při zavedení do operativní evidence).

Vychází se přitom ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýtí a zakmenění.

2. Ovocné dřeviny, rychle rostoucích dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny se oceňují, ve smyslu ustanovení § 16 ZOM, výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru nebo způsobu založení jejich porostu, dle § 46 a § 47 vyhlášky. Ceny vinné a chmelové révy obsahují ceny zařízení vinic a chmelnic.

Díl čtvrtý Věcná práva k nemovitým věcem

Čl. 13 Právo stavby

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

Čl. 14 Věcné břemeno

1. **Věcné břemeno** (reálné břemeno a služebnost) se oceňuje, ve smyslu ustanovení § 16b ZOM výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene. U **služebnosti** se v ročním užítku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci a u **reálného břemene** zohledňuje roční užitek prospěch oprávněného.
2. Za zřízení služebností podle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích se stanoví maximální výše jednorázové náhrady vždy podle ZOM a neplatí pro ně ustanovení o minimální ceně uvedené v bodu 5 tohoto článku.
3. V případech ocenění pozemkové služebnosti (*s výjimkou postupu dle § 39b vyhlášky*) nebo užívacího práva, případně obdobného práva, určuje vyhláška roční užitek z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný; obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; v případě věcného břemene pro technickou infrastrukturu, popřípadě služebnosti inženýrské sítě, určuje vyhláška roční užitek ve výši 5 % z ceny pozemku zatíženého věcným břemenem, a to ze

zjištěné jednotkové základní ceny upravené dle vyhlášky. Takto stanovenou cenu věcného břemene lze zjistit postupem dle § 39a vyhlášky.

4. Ve speciálních případech ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu, popřípadě služebnosti inženýrských sítí, se použije pro umístění podzemního vedení těchto sítí do silničního nebo pomocného silničního pozemku¹ (pokud jsou zřízena na dobu neurčitou), **zjednodušené ocenění** dle § 39b vyhlášky.
5. Roční užitek z výkonu vlastnického práva k nemovité věci lze pro účely této cenové metodiky ztotožnit s výší ročního obvyklého nájemného za její užívání. Přitom je třeba dbát i na ustanovení § 1263 OZ.
6. Minimální cena za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu, zjištěná výše uvedeným způsobem, činí:
 - pro podnikatelské účely 3 000,- Kč
 - pro nepodnikatelské účely 1 000,- Kč
7. Nelze-li užitek plynoucí ze zřízení práva věcného břemene jednoznačně pojmenovat, vymežit a ocenit, ocení se částkou 10.000,- Kč.
8. Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje dle odst. 1 až 5.
9. Ochranná pásma se nezohledňují v ceně věcného břemene a jsou uvažovány v § 39c vyhlášky – **„Oceňování závady na nemovité věci“**.² Za závadu na nemovité věci se považují i ochranná pásma věcného břemene, avšak pouze v případě, že se nepovažují za závadu dle § 16 odst. 2 písm. a) ZOM („*Za závadu se nepovažuje právo, které podstatně neomezuje vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci a nemá tak významný vliv na výši její ceny*“).³
10. V případě, kdy se jedná o zřízení, změnu nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby za účelem provedení přeložky inženýrské sítě v souvislosti se stavbou dálnice nebo silnice I. třídy, se postupuje dle § 3b zákona č. 416/2009 Sb., urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů (tj. neplatí ustanovení o minimální ceně dle odst. 5 tohoto Článku, ale dle § 3b odst. 2 zákona). Takto se postupuje i v případech, kdy se věcné břemeno zřizuje z důvodu přeložky inženýrské sítě vyvolané stavbou dopravní infrastruktury, přičemž resortní investor zde věcné břemeno nezřizuje sám, ale v zastoupení vlastníka inženýrské sítě. V případech, kdy se věcné břemeno zřizuje pro jinou organizační složku státu,

¹ **Silniční pozemek, včetně pomocného silničního pozemku, je definován v ustanovení § 11 zákona č. 13/1997 Sb., dále i podle § 12, 14 a 15.** Členění technické infrastruktury je uvedeno například v § 2 odst. 1 písm. k) bod 2 zákona č. 183/2006 Sb., § 1 zákona č. 416/2009 Sb., § 24 odst. 4, § 25 odst. 4, § 57 odst. 2, § 58 odst. 2, § 59 odst. 2, § 60 odst. 2, § 76 odst. 7 zákona č. 458/2000 Sb., § 104 zákona č. 127/2005 Sb. Využívání silničních pozemků pro umístění vedení inženýrských sítí je, dle odst. 6, písm. d) ustanovení § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, zvláštním užíváním dálnice, silnice a místní komunikace.

² Tento postup vyplývá z důvodové zprávy k zákonu č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kdy **„Z hlediska objektivit je proto navržen jiný přístup k ocenění v případě oceňování užitku ze zřizovaného věcného břemene a jiný přístup k ocenění újmy plynoucí z věcného břemene nebo jiného omezení vlastnického práva v případě ocenění nemovité věci zatížené tímto právem jako závady na nemovité věci. Ocenění věcného břemene nebo jiného věcného práva zřízeného k nemovité věci ze zákona jako závady nově samostatně upravuje ustanovení § 16c zákona o oceňování majetku.“**

³ Viz důvodová zpráva k zákonu č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: **„Pro určení ceny nemovité věci zatížené věcným břemenem nebo jiným právem obdobným služebností nebo reálnému břemenu, které bylo zřízeno jinak než věcným břemenem (např. ochranná nebo bezpečnostní pásma), bylo nově upraveno ocenění těchto zatížení jako závady na nemovité věci.“**

státní organizaci, nebo státní podnik, tak pak je dle §3b odst. 6 zákona č. 416/2009 Sb. vyloučena možnost poskytnout za práva získaná podle § 3a peněžité nebo jiné plnění.⁴

Čl. 15 **Oceňování závady na nemovité věci**

Závada se oceňuje dle § 16c odst. 1 ZOM v závislosti na výši ceny roční újmy vlastníka nemovité věci související s tímto zatížením při zohlednění doby jejího trvání. Výše roční újmy se určí jako rozdíl mezi výší ročního užítku plynoucího z nemovité věci bez zatížení závadou a výší ročního užítku z nemovité věci se zatížením závadou. Při oceňování závady na nemovité věci se dále postupuje dle § 39c vyhlášky.

Čl. 16 **Ochranná pásma**

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

Čl. 16a **Bezpečnostní pásma**

Rozsah bezpečnostních pásem plynárenských zařízení vyplývá z ustanovení § 69 zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon) a jeho přílohy.

Díl pátý **Pronájem (pacht) nemovitých věcí**

Čl. 17 **Postup při určování obvyklého nájemného**

1. Určení obvyklého nájemného nemovitých věcí vychází z analýzy nájemního trhu obdobných nemovitých věcí ve smyslu příslušných ustanovení čl. 3.

⁴ Tento postup se tedy nevztahuje na právnické osoby, které nehospodaří s majetkem státu (např. akciové společnosti vlastněné státem).

2. Pro určení obvyklého nájemného je nezbytné usilovat o co nejvíce informací o skutečně realizovaném (případně nabízeném) nájemném obdobných nemovitých věcí. Cenové nabídky pronájmů se objektivizují zejména o transakční náklady, případně i v závislosti na době, po kterou jsou zveřejňovány. Objektivizační koeficient je omezen rozpětím 0,7 - 1,0. Výše provedené objektivizace se zdůvodní. V případě realizovaného nájemného je nejmenší přípustný počet porovnávaných případů 3 za období max. 12 měsíců před dobou ocenění v případě nabídkových cen nájemného je minimální počet případů 5, a to za období max. 6 měsíců před dobou ocenění.
3. Relace mezi nejvyšší a nejnižší hodnotou cenového údaje z vybraného souboru cenových údajů by neměla být větší než 2. V případě, že tak nastane, vyřadí se ze dvou mezních cenových údajů ten, jehož odchylka od aritmetického průměru všech hodnot vybraného souboru cenových údajů je větší.
4. Základní cenu nájemného lze upravit analogicky dle čl. 5 odst. 5 (resp. čl. 8 odst. 5) zejména o vlivy nabídky a poptávky. V případě, že nelze z objektivních důvodů obvyklé nájemné určit porovnáním na základě realizovaných pronájmů, lze při ocenění vycházet z analýzy dosud nerealizovaných nabídek pronájmů srovnatelného majetku (nabídkových cen nájemného). Současně by v takovém případě mělo být provedeno i určení nájemného odvozením z obvyklé ceny pronajímaného majetku.

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

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

⁵ Např. usnesení Ústavního soudu ze dne 28. července 2020, sp. zn. IV. ÚS 2124/19.

Čl. 18

Postup při určování obvyklého pachtovného

V případě určování obvyklého pachtovného, jako specifického druhu nájemného, se postupuje analogicky dle čl. 16, zejména s ohledem na předpokládanou míru užítku z předmětu pachtu.

Čl. 19

Nájemné za užívání pozemku pro umístění reklamních zařízení apod.

1. Nájemné za užívání pozemku, v rozsahu nezbytném k umístění a bezpečnému ukotvení reklamního zařízení – billboardu, činí:

Praha	40 000 - 45 000 Kč/ks/rok
Brno, Ostrava	30 000 - 35 000 Kč/ks/rok
Krajská města	20 000 - 25 000 Kč/ks/rok
bývalá okresní města	15 000 - 20 000 Kč/ks/rok
ostatní obce	10 000 Kč/ks/rok

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

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

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

ČÁST TŘETÍ

Majetková práva

Čl. 20

Ocenění majetkových práv

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

ČÁST ČTVRTÁ

Movité věci

Čl. 21 Oceňování movitých věcí

1. Základním předpokladem pro zjištění obvyklé ceny nebo tržní hodnoty je provedení analýzy trhu.
2. Analýza trhu poskytuje informaci, zda se na trhu obchoduje se stejnými nebo obdobnými movitými věcmi jako je majetek, který je předmětem ocenění.
3. Pokud se v daném místě a čase prodává zboží totožné s oceňovaným majetkem, postupuje se takto:
 - a) na různých prodejních místech se zjistí prodejní ceny,
 - b) zjistí se co největší počet prodejních cen v závislosti na rozsáhlosti prodejní sítě v daném místě,
 - c) počet prodejů pro zjištění obvyklé ceny nebo tržní hodnoty je zpravidla 6,
 - d) určí se interval nejčastěji prodejem dosažených cen v daném místě a čase a stanovenou průměrnou hodnotu pro danou entitu lze považovat za cenu obvyklou nebo za tržní hodnotu,
 - e) obvyklá cena nebo tržní hodnota stanovená na základě analýzy trhu se převezme pro oceňovaný majetek bez další úpravy pouze tehdy, pokud doba od jeho pořízení není delší než 1 rok; v ostatních případech se určí tzv. „časová hodnota“ oceňovaného majetku,
 - f) časová hodnota oceňovaného majetku je obvyklá cena nového majetku upravená o částku odpovídající jeho fyzickému a morálnímu opotřebení.
4. Pokud se na trhu nevyskytuje totožné zboží, ale pouze zboží podobné oceňovanému majetku, postupuje se takto:
 - a) určí se obvyklá cena prodávajícího zboží obdobným postupem podle předchozího odst. 3,
 - b) stanoví se kritéria porovnání prodávajícího zboží a oceňovaného majetku,
 - c) kritéria musí vystihovat nejdůležitější charakteristiky dané věci (např. u elektrospotřebičů především výkon, spotřebu energie, bezpečnost; u nábytku materiál, náročnost na údržbu, vzhled apod.),
 - d) kritériím stanoveným pro porovnání je odborným posouzením přidělena váha jejich vlivu na cenu,
 - e) určovaná cena oceňovaného majetku je cena podobného majetku upravená na základě vyhodnocení kritérií porovnání a dále upravená o vyhodnocení opotřebení.

Uvedený postup při určování obvyklé ceny pro ocenění movitých věcí se nevyžaduje při oceňování drobných movitých věcí (např. nádobí, nářadí, textilní výrobky). Ocenění se v těchto případech provede odborným odhadem (tržní hodnota).
5. Pokud se na trhu se stejným nebo podobným zbožím jako je oceňovaný majetek neobchoduje, postupuje se takto:
 - a) Je-li známa pořizovací cena oceňovaného majetku, převede se na cenovou úroveň běžného roku:
 - k převodu se použije index změn cen příslušné skupiny vykazovaný ČSÚ za období od roku pořízení majetku ke dni ocenění,

- výsledná částka, vyjadřující pořizovací cenu oceňovaného majetku v cenové úrovni běžného roku, se upraví o míru jeho fyzického a morálního opotřebení odborným odhadem,
 - při odhadu opotřebení se vychází především ze skutečného stavu majetku, jeho stáří je pouze pomocnou informací.
- b) Není-li známa pořizovací cena oceňovaného majetku, použije se nákladově ziskový propočet:
- náklady na pořízení se kalkulují v běžných cenách,
 - k nákladům se připočte zisk v rozmezí 10 % až 15 % z nákladů na pořízení,
 - určená cena se upraví o odborný odhad opotřebení podle stavu oceňovaného majetku.

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

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

ČÁST PÁTÁ Cenné papíry

ČI. 22

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

ČI. 23

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

ČÁST ŠESTÁ Ostatní majetek

ČI. 24

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

ČI. 25

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

Čl. 26

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

Čl. 27

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

ČÁST SEDMÁ Obchodní závod

Čl. 28

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

ČÁST OSMÁ Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 29

1. Cena nemovité věci se může snížit o cenu věcného břemene na ní váznoucího, určenou podle čl. 14 těchto postupů, nejvýše však o 80 % určené ceny nemovité věci.
2. V ceně nemovité věci je možné zohlednit vlivy ekologické zátěže (čl. 5 odst. 6d, čl. 8 odst. 5f) v rozsahu, vyplývajícím z příslušných ustanovení dle této cenové metodiky (čl. 5 odst. 7, čl. 8 odst. 5), případně může být z tohoto důvodu navržen bezúplatný převod z důvodu hospodárnosti. Takovýto postup však musí být doložen průkaznou dokumentací (např. ekologický audit).
3. Při určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty pro účely přímého prodeje, kterým dojde ke sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, není důvod omezující vlivy z titulu rozdílného vlastnictví žádným způsobem zohledňovat. Kupní cena stanovená na základě vyhlášky se v těchto případech navýší o srážky provedené z výše uvedených důvodů.

Analogicky se postupuje i v případě jiných, principiálně obdobných, přímých prodejů.

Čl. 30

1. Cena stavby, která je kulturní památkou, se určí dle § 24 vyhlášky.
2. Při určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty kulturní památky lze zohlednit též její historický význam či jedinečnost stavby, vždy však v kontextu se stávající nákladovostí oceňované stavby. Toto zohlednění je nezbytné vždy zdůvodnit a doložit relevantním vyjádřením odborného útvaru organizace, jejíž kompetenci oceňovaná kulturní památka podléhá.
3. Při výpočtu opotřebením stavby, která je kulturní památkou, se přihlédne ke konstrukcím a vybavení, které jsou uměleckým nebo uměleckořemeslným dílem, popřípadě jsou tato díla jejich součástí. U těchto děl se opotřebením neuvažuje. Je-li dílo poškozeno, je nutné oprávněnost uplatněného snížení ceny doložit.

Čl. 31

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

Čl. 32

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

Čl. 33

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

Čl. 34

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

Čl. 35

Tyto postupy nabývají platnosti a účinnosti dnem zveřejnění na intranetových stránkách ÚZSVM v rubrice „Cenová problematika“, není-li stanoveno jinak.

Změna č. 1 (Čl. 5 odst. 3) byla provedena ke dni 16. srpna 2017.⁶⁾

Změna č. 2 byla provedena ke dni 12. října 2017.⁷⁾

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

Změna č. 4 (Čl. 18 odst. 7, Čl. 20 odst. 7, Čl. 32) byla provedena ke dni 1. června 2020.⁸⁾

Změna č. 5 (Čl. 1, 3 – 8, 10 – 15, 17, 20 – 24, 26, 28 - 30)) byla provedena ke dni 1. ledna 2021.⁹⁾

Vydal: odbor Majetkové metodiky

⁶⁾ UZSVM/A/38279/2017-OMMM.

⁷⁾ UZSVM/A/40338/2017-OMMM.

⁸⁾ UZSVM/A/18435/2020-OMMP.

⁹⁾ UZSVM/A/59818/2020-OMM.