

Platné znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016 Sb., ve znění vyhlášky č. 443/2016 Sb. a ve znění vyhlášky č. 457/2017 Sb.

s vyznačením navrhovaných změn a doplnění k 1. červenci 2019

## VYHLÁŠKA

ze dne 17. prosince 2013

### k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

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

\*\*\*

#### § 6

#### Zemědělský pozemek

~~(1) Cena zemědělského pozemku se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m<sup>2</sup>.~~

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

- ~~a) podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován, nebo~~
- ~~b) průměrnou základní cenou v Kč za m<sup>2</sup> zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou v jiném právním předpisu, je-li potvrzeno Státním pozemkovým úřadem České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován.~~

**(1) Cena zemědělského pozemku, evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m<sup>2</sup>, pokud**

- a) u pozemku není územním plánem nebo regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí, územním rozhodnutím, územním souhlasem, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládáno jeho nezemědělské využití, kromě zemědělského pozemku umístěného ve vymezené ploše koridoru dopravní nebo technické infrastruktury,**
- b) pozemek není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona.**

## **(2) Základní cena zemědělského pozemku se určí**

- a) podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, které jsou uvedeny v příloze č. 4 k této vyhlášce, je-li pozemek bonitován, nebo
- b) průměrnou základní cenou v Kč za m<sup>2</sup> zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedenou v jiném právním předpisu, je-li potvrzeno Státním pozemkovým úřadem České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován.

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

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

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

(6) Cena určená podle odstavců 4 až 5 činí nejméně 1 Kč za m<sup>2</sup>.

## **§ 7**

### **Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem**

~~(1) Cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m<sup>2</sup>.~~

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

**(1) Cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem (dále jen „lesní pozemek“)** se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m<sup>2</sup>, pokud

a) u pozemku není územním plánem nebo regulačním plánem, který nahrazuje územní rozhodnutí, územním rozhodnutím, územním souhlasem, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, nebo veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí předpokládáno jeho jiné využití, kromě lesního pozemku umístěného ve vymezené ploše koridoru dopravní nebo technické infrastruktury,

b) pozemek není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona.

**(2) Základní cena lesního pozemku se určí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny v Kč za m<sup>2</sup> pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č. 6 k této vyhlášce.**

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

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

(5) Cena určená podle odstavce 3 činí nejméně 1 Kč za m<sup>2</sup>.

\*\*\*

## § 9

### Jiný pozemek

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

(2) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné, nebo manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, nebo pozemku takto již užívaného, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_p \times 0,50,$$

kde

ZCU.... základní cena upravená pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,

ZC..... základní cena pozemku v Kč za m<sup>2</sup>, určená podle § 3,

I<sub>T</sub>..... index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I<sub>p</sub>..... index polohy, který se určí podle § 4 odst. 1 s tím, že se použijí hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce h uvedené v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

0,50..... konstanta.

Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m<sup>2</sup>.

(3) Základní cena upravená nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro terénní úpravy v souvislosti s těžební a jí obdobnou činností nebo s ní souvisejícími pracemi na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek, nebo pozemku již takto užívaného, je cena určená podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_T \times I_p \times k,$$

kde

ZCU.... základní cena upravená pozemku ve vymezeném prostoru v Kč za m<sup>2</sup>,

ZC..... základní cena pozemku v Kč za m<sup>2</sup>, určená podle § 3; zasahuje-li vymezený prostor pro povrchovou těžbu na území více obcí, použije se pro výpočet nejnižší ze základních cen obcí ve vymezeném prostoru; pokud je takto určená základní cena nižší než polovina nejvyšší základní ceny obce ve vymezeném prostoru, použije se pro výpočet polovina nejvyšší základní ceny obce ve vymezeném prostoru,

I<sub>T</sub>..... index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

I<sub>p</sub>..... index polohy obce, který se určí podle § 4 odst. 1 s tím, že se použijí hodnoty kvalitativních pásem ze sloupce f uvedené v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k této

vyhláše; zasahuje-li vymezený prostor pro povrchovou těžbu na území více obcí, index polohy se určí ve vztahu k obci, na jejímž katastrálním území se pozemek nachází,

- k..... koeficient pro úpravu základní ceny pozemku určeného rozhodnutím o změně využití území pro terénní úpravy v souvislosti s těžební a jí obdobnou činností nebo s ní souvisejícími pracemi na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek, nebo pozemku již takto užívaného, činí
- 0,40.....v obcích s počtem nad 250 000 obyvatel,
  - 0,50.....v obcích s počtem od 5 000 do 250 000 obyvatel,
  - 0,60.....v ostatních obcích.

Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m<sup>2</sup>.

(4) Základní cena upravená pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební,

a) který je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, **kromě pozemků umístěných ve vymezené ploše koridoru dopravní nebo technické infrastruktury**, nebo část nezastavěného pozemku, určeného k zastavění vydaným územním rozhodnutím, ale kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti, je cena určená podle § 4 odst. 1 vynásobená koeficientem 0,30, nelze-li jej ocenit podle písmene b) nebo c),

b) na který bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení na umístění movité stavby určené pro podnikání nebo je takovou stavbou zastavěn, je cena určená podle § 4 odst. 1,

c) na který bylo vydáno územní rozhodnutí nebo stavební povolení na umístění movité stavby neurčené k podnikání a napojené alespoň na jednu inženýrskou síť, nebo je takovou stavbou zastavěn, je cena určená podle § 4 odst. 1 vynásobená koeficientem 0,70. Takto upravená základní cena činí nejméně 20 Kč za m<sup>2</sup>.

(5) Základní cena upravená pozemku hospodářsky nebo komerčně nevyužitelného se určí podle průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přírážkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5 k této vyhláše, a vynásobí se koeficientem 0,25. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 1 Kč za m<sup>2</sup>.

(6) Základní cena upravená pozemku neuvedeného v odstavcích 2, 3, 4 a 5, který není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, a lze jej hospodářsky nebo komerčně využít, se určí podle § 3 a vynásobí se koeficientem 0,04. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50 %, avšak činí nejméně 10 Kč za m<sup>2</sup>.

\*\*\*

## § 21

### Oceňování jednotek

(1) Cena jednotky se určí vynásobením počtu m<sup>2</sup> podlahové plochy, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhláše, základní cenou upravenou podle odstavců 2 až 4.

(2) Cena jednotky, která je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, ve stavbách neuvedených v příloze č. 8 k této vyhláše pod typem J, K, nebo kterou je nebytový prostor, nebo která zahrnuje nebytový prostor nebo soubor nebytových prostorů a cena jednotky, která

zahrnuje soubor bytů a nebytových prostorů, nebo rozestavěná jednotka, se určí nákladovým způsobem podle vzorce

$$CJ_N = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP,$$

kde

$CJ_N$ .....cena jednotky určená nákladovým způsobem v Kč,

$CB_i$ .....cena i-tého bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

$pCP$ .....cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

$i$ .....pořadové číslo bytu nebo nebytového prostoru v jednotce,

$n$ .....počet bytů nebo nebytových prostorů v jednotce.

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

$$CB = PP \times ZCU,$$

kde

$CB$ .....cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč,

$PP$ .....podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru v  $m^2$ , určená podle přílohy č. 1 k této vyhlášce,

$ZCU$ .....základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za  $m^2$ .

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

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

kde

$ZCU$ ....základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za  $m^2$ ,

$ZC$ .....základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč za  $m^2$ , uvedená

a) u rodinného domu v příloze č. 11 k této vyhlášce,

b) u budovy a haly v přílohách č. 8 a 9 k této vyhlášce,

$K_1$ .....koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10

k této vyhlášce. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient  $K_1=1,000$ ,

$K_4$ .....koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky

č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 11 tabulky č. 6 k této vyhlášce podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 8 a 9 k této vyhlášce podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54....konstanty,

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

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

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

$K_5$ ....koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

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

- (5) Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
- (6) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí druhé a páté.**

\*\*\*

#### § 29a

Cena stavby, popřípadě jednotky, které jsou součástí práva stavby, se určí podle § 10 až 29 30. To neplatí v případě ocenění stavby pro určení výše náhrady, pokud bylo ve smlouvě ujednáno jinak.

\*\*\*

#### § 42

### **Cenová přírážka, srážky a koeficienty**

(1) Základní ceny skupin dřevin určené podle § 40 a 41 se upraví přírážkami a srážkami uvedenými v tabulkách č. 1 až 3 v příloze č. 33 k této vyhlášce se zdůvodněním.

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

(3) Jsou-li splněny podmínky pro uplatnění více druhů srážek, lze základní cenu snížit až o 75 %, nebo v případě plošně odumřelých lesních porostů až o 85 %.

\*\*\*

## § 45

### Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem

(1) Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se cena lesního porostu určí zjednodušeným postupem. **Pokud se jedná o ocenění plošně odumřelého lesního porostu, lze jej ocenit podle § 40 až 42.**

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

(3) Cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce

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

kde

$ZC_{SD}$  ...určená cena skupiny dřevin v Kč,

$V_{SD}$  ....výměra zastoupené skupiny dřevin v  $m^2$ ,

$C_{SD}$  ....cena v Kč za  $m^2$  pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 uvedená v tabulkách č. 1 až 6 v příloze č. 35 k této vyhlášce,

$B_a$  .....zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění.

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

\*\*\*

## § 53

~~Početem obyvatel obce ke dni ocenění je míněn počet obyvatel podle stavu uveřejněného Českým statistickým úřadem v Malém lexikonu obcí České republiky, který je aktuální v období od 1. ledna následujícího kalendářního roku po jeho vydání. Při změně území obce ke dni ocenění se vychází z počtu obyvatel obce ke dni ocenění.~~

(1) Při určení počtu obyvatel v obci se vychází z Malého lexikonu obcí České republiky vydávaného Českým statistickým úřadem, a to podle stavu uvedeného v tomto lexikonu k 1. lednu roku, ke kterému se ocenění provádí.

(2) V případě, že došlo ke změně území obce, která není uvedena v Malém lexikonu obcí, se počet obyvatel určí podle počtu obyvatel obce v evidenci obyvatel k 1. lednu roku, ke kterému se ocenění provádí.

**(3) Při určení nezaměstnanosti v obci se vychází z údajů zveřejněných Ministerstvem práce a sociálních věcí způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to podle stavu k 1. lednu roku, ke kterému se ocenění provádí.**

\*\*\*