**Oceňování pozemků**

Oceňování pozemků vychází z vyhlášky Ministerstva financí č. 178/1994 Sb. ze dne 25.8.1994 o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů. Tato vyhláška stanoví ceny a způsoby vytvoření a zjišťování cen pro oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů. Pro zemědělské pozemky byly vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 215/1995 Sb. ze dne 7.9.1995 stanoveny průměrné ceny zemědělských pozemků s ohledem na katastrální území.

**Stavební pozemky**

Stavební pozemky jsou:

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly určeny k zastavění, podle vyhlášky č. 85/1976 Sb. ve znění vyhlášky č. 378/1992 Sb.,
2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako zastavěné plochy a nádvoří a v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
3. pozemky skutečně zastavěné stavbou bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek zastavěný inženýrskými sítěmi včetně jejich příslušenství, podzemním vedením a podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu a stavbami bez základu.

**Cena stavebních pozemků**

1. Základní cena za m2 stavebního pozemku, kromě pozemků v odst. 2, činí
	* 1700 Kč v hlavním městě Praze
	* 800 Kč ve statutárních městech, Františkových lázních, Mariánských lázních,
	* 500 Kč v Českém Krumlově, Jáchymově, Jeseníku, Karviné, Luhačovicích, Poděbradech a Teplicích,
	* 250 Kč v obcích s počtem obyvatel podle posledního sčítání lidu nad 25 tisíc,
	* 150 Kč v obcích nad 15 tisíc obyvatel do 25 tisíc obyvatel,
	* 100 Kč v obcích nad 5 tisíc obyvatel do 15 tisíc obyvatel,
	* 70 Kč v obcích nad 2 tisíce obyvatel do 5 tisíc obyvatel
	* 40 Kč v obcích nad 1 tisíc obyvatel do 2 tisíc obyvatel
	* 25 Kč v obcích do 1 tisíce obyvatel.

Tyto ceny se upraví podle tabulky č. 1

* + Základní cenou za m2 stavebního pozemku pro rekreační a zahrádkářské chaty je cena uvedená v odstavci 1 násobená koeficientem 0,75, nejvýše však 100 Kč za m2. Cena se upraví podle tabulky č. 2.
	+ Cena za m2 zahrady nebo ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebními pozemky oceňovanými podle odstavců 1 a 2 násobená koeficientem 0,40. Tato cena se upraví podle tabulky č. 1.
	+ Pokud jsou v katastru nemovitostí pod označením "ostatní plochy" uvedeny dráhy a jejich provozní plochy, dálnice včetně nájezdů a dalších ploch sloužících k provozu dálnice, silnice I. až III. třídy, místní a účelové komunikace včetně parkovacích ploch, veřejná prostranství, chodníky a parkové cesty, plochy letišť a přístavů, ocení se podle odstavce 1 a násobí se koeficientem 0,70. Tyto ceny se dále neupravují.
	+ Stanoví-li obec ceny stavebních pozemků vydáním cenové mapy, použijí se pro oceňování stavebních pozemků v obci ceny v ní uvedené. Cenová mapa stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

**Úprava základních cen stavebních pozemků**

Tabulka č. 1

**I. Úpravy cen pozemků oceňovaných podle odstavců 1 a 3**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Pol.č.** | **Důvod úpravy ceny pozemku** | **srážka** | **přirážka** |
|  |  | **v %** | **v %** |
| 1. | Jde-li o samostatné sídlo nebo část obce, které nejsou s obcí stavebně srostlé1) |  |  |
| 1.1 | V hl. městě Praze2) | 60 | - |
| 1.2 | Ve statutárních městech, Františkových Lázních a Mariánských Lázních | 55 | - |
| 1.3 | V Českém Krumlově, Jáchymově, Jeseníku, Luhačovicích, Poděbradech, Teplicích a Karviné | 40 | - |
| 1.4 | V ostatních městech a obcích | 30 | - |
| 2. | Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch) | až do 10 | - |
| 3. | Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod | až do 5 | - |
| 4. | Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci | až do 7 | - |
| 5. | Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m | až do 8 | - |
| 6. | Nepříznivé docházkové vzdálenosti od zastávky veřejné dopravy - více než 1,5 km(neuvažuje se, je-li v místě městská doprava) | až do 5 | - |
| 7. | Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.) | až do 10 | - |
| 8. | Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ | až do 4 | - |
| 9. | Ztížené základové podmínky |  |  |
| 9.1 | Svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku | až do 4 | - |
| 9.2 | Hladina spodní vod méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu | až do 5 | - |
| 9.3 | únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry | až do 5 | - |
| 10. | Omezení užívání pozemku |  |  |
| 10.1 | Ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)3) | až do 5 | - |
| 10.2 | Chráněná krajinná oblast4) | až do 3 | - |
| 10.3 | Národní park5) | až do 3 | - |
| 10.4 | Stavba pod povrchem pozemku | až do 5 | - |
| 11. | Možnost napojení na plynovod |  | až do 10 |
| 12. | Pozemek určený pro stavbu s urychlenou návratností investic nebo takovou stavbou již zastavěný, např. hotely, administrativní budovy, obchodní domy, parkoviště apod. |  | až do 100 |
| 13. | Pozemek na hlavních třídách, hlavních náměstích nebo ve výhodně položených částech obce |  | až do 200 |

Pokud se cena pozemku snižuje podle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Tabulka č. 2

**II. Úprava cen pozemků oceňovaných podle odstavce 2**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Důvod snížení ceny pozemku** | **srážka v %** |
| 1. | Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch) | až do 7 |
| 2. | Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost ke zdroji je více než 200 m | až do 5 |
| 3. | Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, výskyt radonu, hluk, otřesy, prach aj.) | až do 4 |
| 4. | Svažitý pozemek přes 15 % v převažující části pozemku orientovaný na SV, S, SZ | až do 3 |
| 5. | Ztížené základové podmínky |  |
| 5.1 | Svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku | 5 |
| 5.2 | Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu | 3 |
| 6. | Omezení užívání pozemku |  |
| 6.1 | Ochranné pásmo (stanovené právním předpisem)3) | 5 |
| 6.2 | Chráněná krajinná oblast4) | 3 |
| 6.3 | Stavba pod povrchem pozemků oceňovaných podle § 23 odst. 2 | 3 |
| 6.4 | Národní park5) | 3 |
| 7. | Vzdálenost k zastávce veřejné dopravy je více než 2,5 km | 5 |
| 8. | Rekreační chaty v osadách6) | až do 25 |
| 9. | Úhrnná výměra pozemku náležejícího k rekreačnímu objektu je menší než 400 m2 (chatové osady)6) | až do 10 |

**Zemědělské pozemky**

* + Základní cena pozemku zapsaného v katastru nemovitostí jako orná půda, ovocný sad, zahrada, vinice, chmelnice, louka a pastvina se zjistí podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.
	+ Cena podle odstavce 1 se upraví o další vlivy podle tabulky č. 3.
	+ Nezpevněné polní cesty, které jsou v katastru nemovitostí součástí druhu pozemku ostatní plochy, se ocení cenou přilehlých zemědělských pozemků. Jsou-li ceny těchto pozemků rozdílné, použije se cena nejvyšší.
	+ Pro ocenění zemědělských pozemků, které nebyly bonitovány, se použijí průměrné ceny pro jednotlivá katastrální území podle vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 215/1995 Sb.
	+ Pokud některý z účastníků řízení před příslušným orgánem nesouhlasí se zjištěním ceny podle odstavce 1, zjistí se cena těchto pozemků podle tabulky č. 2 a upraví se podle odstavce 2 nebo se zjistí jiným způsobem podle rozhodnutí příslušného orgánu.

Tabulka č. 3

**Úprava základních cen zemědělských pozemků**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Pol.č.** | **Důvod úpravy ceny zemědělského pozemku** | **srážka** | **přirážka** |
| 1. | Jde-li o pozemky ve vlastním území města nebo obce a v jejich okolí všechna katastrální území (k.ú.), jejichž kterákoliv část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejblíže položeného bodu na hranici vlastního území města nebo obce | **v %** | **v %** |
| 1.1 | Hlavní město Praha |  |  |
| 1.1.1 | vlastní území | - | 560 |
| 1.1.2 | okolí do 7 km | **-** | 280 |
| 1.2 | Města nad 250 tis. obyvatel |  |  |
| 1.2.1 | vlastní území | **-** | 310 |
| 1.2.2 | okolí do 5 km | **-** | 155 |
| 1.3 | Města se 100-250 tis. obyvateli |  |  |
| 1.3.1 | vlastní území | **-** | 250 |
| 1.3.2 | okolí do 4 km | **-** | 125 |
| 1.4 | Města s 50-100 tis. obyvateli |  |  |
| 1.4.1 | vlastní území | **-** | 200 |
| 1.4.2 | okolí do 3 km | **-** | 100 |
| 1.5 | Města s 20-50 tis. obyvateli |  |  |
| 1.5.1 | vlastní území | **-** | 160 |
| 1.5.2 | okolí do 2 km | **-** | 80 |
| 1.6 | Města s 5-20 tis. obyvateli |  |  |
| 1.6.1 | vlastní území | **-** | 130 |
| 1.6.2 | okolí do 1 km | **-** | 65 |
| 1.7 | Města/obce se 2-5 tis. obyvateli |  |  |
| 1.7.1 | vlastní území | **-** | 110 |
| 1.7.2 | sousední k.ú. | **-** | 55 |
| 2. | Jde-li o pozemky, jejich vzdálenost od nejbližších míst souvisle zastavěné části obce nebo města, je |  |  |
| 2.1 | 2-3 km | 3 | - |
| 2.2 | 4-5 km | 6 | - |
| 2.3 | 4-5 km | 10 | - |
| 2.4 | nad 5 km | 15 | - |
| 3. | Jde-li o pozemky, jejichž zemědělské využití je prokazatelné sníženo: |  |  |
| 3.1 | zvýšenou balvanitostí (např. 6 a více výčnělky mateční horniny nad povrch pozemku na 1 ha z.p.) nebo jinými pevnými překážkami, kromě dále uvedených | až o 15 | - |
| 3.2 | zvýšeným výskytem stožárů elektrovodných zařízení (6 a více sloupů nebo stožárů na 1 ha z.p.) | až o 25 | - |
| 3.3 | potřebou odvodnění | až o 30 | - |
| 3.4 | lokalizací ve zvláště chráněných územích se zvýšenou ochranou životního prostředí | až o 35 | - |

Srážky podle položky č. 3 lze přiměřeně použít pouze v případech, kdy při místním šetření bylo znalcem shledáno prokazatelné snížení využitelnosti zemědělských pozemků pro rostlinnou výrobu. Uvedené srážky jsou maximální a jejich použití musí být diferencováno v rozmezí od nuly do vymezeného maxima.

**Lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky**

* + Základní cena lesního pozemku a zalesněného nelesního pozemku (dále jen "lesní pozemek") se zjišťuje za lesní pozemek podle ceny plošně převládajících souborů lesních typ. Ceny za m2pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v tabulce č. 4.
	+ Pokud soubor lesních typů na oceňovaném pozemku není v tabulce č. 4 uveden, použije se cena souboru nejblíže srovnatelného.
	+ Při nesouladu mezi údaji o druhu kultury lesního pozemku v katastru nemovitostí a skutečným stavem se cena zjišťuje podle skutečného stavu.
	+ Ceny podle odstavce 1 se upraví podle tabulky č. 5 se zdůvodněním.

Tabulka č. 4

**Základní ceny za m2 lesních pozemků**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kód** | **Cena** | **Kód** | **Cena** | **Kód** | **Cena** | **Kód** | **Cena** | **Kód** | **Cena** |
| **SLT** | **Kč/m2** | **SLT** | **Kč/m2** | **SLT** | **Kč/m2** | **SLT** | **Kč/m2** | **SLT** | **Kč/m2** |
| 9Z | 0,39 | 6V | 5,28 | 5H | 4,76 | 3S | 3,73 | 2B | 3,17 |
| 9R | 0,39 | 6T | 1,82 | 5G | 4,52 | 3R | 2,53 | 2A | 1,70 |
| 9K | 0,29 | 6S | 4,24 | 5F | 4,86 | 3Q | 1,61 | 1Z | 0,76 |
| 8Z | 0,24 | 6R | 4,04 | 5D | 6,00 | 3P | 1,77 | 1X | 0,39 |
| 8Y | 0,24 | 6Q | 1,93 | 5C | 3,03 | 3O | 4,32 | 1V | 3,54 |
| 8V | 0,54 | 6P | 3,53 | 5B | 4,88 | 3N | 1,97 | 1U | 3,76 |
| 8T | 0,24 | 6O | 5,00 | 5A | 3,46 | 3M | 0,72 | 1T | 2,07 |
| 8S | 5,65 | 6N | 2,43 | 4Z | 0,76 | 3L | 3,89 | 1S | 1,42 |
| 8R | 0,24 | 6M | 1,17 | 4Y | 1,20 | 3K | 1,53 | 1Q | 1,09 |
| 8Q | 0,78 | 6L | 2,07 | 4X | 0,39 | 3J | 1,54 | 1P | 3,40 |
| 8P | 1,42 | 6K | 2,40 | 4W | 3,57 | 3I | 2,42 | 1O | 1,04 |
| 8N | 1,93 | 6I | 3,36 | 4V | 6,60 | 3H | 4,85 | 1N | 0,67 |
| 8M | 0,24 | 6H | 4,99 | 4S | 3,66 | 3G | 4,15 | 1M | 1,32 |
| 8K | 1,93 | 6G | 4,52 | 4R | 4,04 | 3F | 4,17 | 1L | 3,86 |
| 8G | 3,39 | 6F | 5,20 | 4Q | 1,46 | 3D | 5,09 | 1K | 0,34 |
| 8F | 1,93 | 6D | 5,09 | 4P | 3,39 | 3C | 1,32 | 1J | 0,39 |
| 8A | 1,78 | 6B | 4,99 | 4O | 5,24 | 3B | 4,77 | 1I | 1,10 |
| 7Z | 0,27 | 6A | 3,65 | 4N | 2,09 | 3A | 2,75 | 1H | 1,00 |
| 7Y | 1,01 | 5Z | 0,76 | 4M | 1,03 | 2Z | 0,76 | 1G | 2,50 |
| 7V | 4,30 | 5Y | 1,80 | 4K | 2,67 | 2X | 0,51 | 1D | 3,48 |
| 7T | 1,93 | 5W | 3,47 | 4I | 3,25 | 2W | 1,66 | 1C | 0,61 |
| 7S | 2,44 | 5V | 5,65 | 4H | 5,75 | 2V | 3,57 | 1B | 1,22 |
| 7R | 1,93 | 5U | 4,99 | 4G | 5,44 | 2T | 1,72 | 1A | 0,74 |
| 7Q | 1,07 | 5T | 2,18 | 4F | 3,96 | 2S | 1,82 | 0Z | 0,76 |
| 7P | 3,31 | 5S | 4,18 | 4D | 5,22 | 2Q | 1,24 | 0X | 0,32 |
| 7O | 4,26 | 5R | 0,98 | 4C | 2,28 | 2O | 2,85 | 0T | 4,07 |
| 7N | 1,88 | 5Q | 2,10 | 4B | 5,75 | 2N | 1,10 | 0R | 1,92 |
| 7M | 1,01 | 5P | 3,23 | 4A | 3,54 | 2M | 0,72 | 0O | 2,70 |
| 7K | 1,88 | 5O | 4,79 | 3Z | 0,87 | 2L | 4,01 | 0N | 1,26 |
| 7G | 3,66 | 5N | 2,08 | 3Y | 0,66 | 2K | 1,09 | 0M | 0,76 |
| 7F | 2,79 | 5M | 1,03 | 3X | 0,51 | 2I | 1,15 | 0K | 0,79 |
| 7B | 3,13 | 5K | 2,83 | 3W | 4,21 | 2H | 3,27 | 0G | 3,59 |
| 6Z | 0,69 | 5J | 3,36 | 3V | 6,60 | 2D | 3,10 | 0C | 1,14 |
| 6Y | 1,42 | 5I | 3,33 | 3U | 6,16 | 2C | 0,74 |  |  |

Vysvětlivky:

Soubory lesních typů (SLT) jsou jednotky typologického systému, které sdružují lesní typy podle ekologické příbuznosti vyjádřené významnými vlastnostmi stanoviště. Lesní typy jsou zakresleny v lesnických typologických mapách.

SLT jsou vymezeny vegetačními lesními stupni a edafickými kategoriemi s tím, že příbuzné kategorie tvoří řady. Konkrétní vlastnosti SLT jsou vyjádřeny dvoumístným kódem; číslice na prvním místě kódu (0-9) značí příslušnost k vegetačnímu lesnímu stupni, zatímco písmeno na druhém místě kódu charakterizuje vlastnosti lesní půdy, vč. obsahu a vlivu vody a edafickou druhovou kombinaci. Jednotlivá písmena (celkem 24) označují základní, vedlejší a přechodné kategorie, které jsou základem třídění uvnitř řad (celkem 8).

Údaje o SLT jsou součástí lesního hospodářského plánu vlastníků lesa.

Tabulka č. 5

**Úprava základních cen lesních pozemků**

Srážky z cen lesních pozemků podle kategorizace lesů a vlivu vnějších faktorů

|  |  |
| --- | --- |
| **Kategorie lesů a jejich vnitřní členění** | **srážky v % až do** |
| **Imisní lesy** |  |
| Pásmo ohrožení A | - 60 |
| Pásmo ohrožení B | - 40 |
| Pásmo ohrožení C | - 20 |
| Pásmo ohrožení D | - |
|  |  |
| Stupeň poškození I | - |
| Stupeň poškození II | - |
| Stupeň poškození IIIa | - |
| Stupeň poškození IIIb | - |
| Stupeň poškození Iva | - |
|  |  |
| **Ochranné lesy** |  |
| Lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích | - |
| Lesy vysokohorské pod horní hranicí vegetace | - |
| Lesy v klečovém vegetačním stupni | - |
|  |  |
| **Lesy zvláštního určení** |  |
| Lesy v pásmu ochrany vodních zdrojů I. stupeň | - 30 |
| Lesy v ochranném pásmu zdrojů léčivých vod | - 30 |
| Lesy národních parků |  |
| 1. zóna | - 40 |
| 2. zóna | - 20 |
| Lesy ve zvlášť chráněných oblastech | - 20 |
| Lesy v systému ekologické stability krajiny | - 30 |
| Lesy lázeňské | - |
| Lesy příměstské se zvýšenou zdravotně rekreační funkcí | - |
| Lesy výzkumných ústavů a lesnických škol | - |
| Lesy vyhlášené za genové základny | - |
| Lesy v uznaných oborách a bažantnicích | - |

Jiné pozemky

* + Neplodná půda, například roklina, vysoká mez s kamením, ochranná hráz, velká vodní nádrž a skály se oceňují cenou 0,50 Kč za m2.
	+ Pozemky neuvedené v odstavci 1 a pozemky, které nejsou stavebními, zemědělskými a lesními pozemky, se oceňují 5 Kč za m2.

( [Zpět](http://info.dh.sweb.cz/OBCE/DivciHrad/CS/udaje/Ekon/02614.htm))([Začátek strany](http://info.dh.sweb.cz/OBCE/DivciHrad/CS/udaje/Zakony/Zcenypoz.htm#top)

**Předpis č. 151/1997 Sb.**

**Zákon o oceňování majetku - úplné znění**

Znění od 1. 1. 2014

[Seznam kapitol](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/)

* [**Zobrazeno  aktuální znění od 1. 1. 2014**](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/)Zrušeno zákonem č. [121/2000 Sb.](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-121-2000-sb-autorsky-zakon/)
* [znění od 1. 1. 2013 do 1. 1. 2014](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/zneni-20130101/uplne/)
* [znění od 15. 7. 2011 do 1. 1. 2013](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/zneni-20110715/uplne/)
* [vyhlášené znění od 10. 7. 1997 do 1. 1. 1998](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/zneni-0/uplne/)

**Přeskočit na**

* [ČÁST PRVNÍ](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#cast1) § 1 - § 24[+-](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/)
* [ČÁST DRUHÁ - ZMĚNA ZÁKONA Č. 526/1990 SB., O CENÁCH, VE ZNĚNÍ ZÁKONA Č. 135/1994 SB.](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#cast2) § 25[+-](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/)
* [ČÁST TŘETÍ - ZMĚNA ZÁKONA ČESKÉ NÁRODNÍ RADY Č. 265/1991 SB., O PŮSOBNOSTI ORGÁNŮ ČESKÉ REPUBLIKY V OBLASTI CEN, VE ZNĚNÍ ZÁKONA Č. 135/1994 SB.](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#cast3) § 26[+-](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/)
* [ČÁST PÁTÁ - ZMĚNA ZÁKONA Č. 549/1991 SB., O SOUDNÍCH POPLATCÍCH, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#cast5) § 28[+-](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/)
* [ČÁST SEDMÁ - ZMĚNA ZÁKONA ČESKÉ NÁRODNÍ RADY Č. 368/1992 SB., O SPRÁVNÍCH POPLATCÍCH, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#cast7) § 30[+-](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/)
* [ČÁST OSMÁ - ZMĚNA ZÁKONA ČESKÉ NÁRODNÍ RADY Č. 586/1992 SB., O DANÍCH Z PŘÍJMŮ, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#cast8) § 31[+-](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/)

**151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)**

**151**

**ZÁKON**

**ze dne 17. června 1997**

**o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)**

**Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:**

**ČÁST PRVNÍ**

**HLAVA PRVNÍ**

**ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ**

**§ 1**

**Předmět úpravy**

***(1)*** Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.[1)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781422) Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

***(2)*** Zákon se nevztahuje na sjednávání cen[2)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781423) a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

***(3)*** Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

***a)*** v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,[3)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781424)

***b)*** při převádění majetku podle zvláštního předpisu.[4)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781425)

**§ 2**

**Způsoby oceňování majetku a služeb**

***~~(1)~~***~~Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obliby. 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.~~

***(1)*** Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 obliby. 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.

***(2)*** Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

***(3)*** Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

***~~(2)~~***~~Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.~~

***(4)*** Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

***~~(3)~~***~~Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je~~

***(5)*** Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

***a)*** nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

***b)*** výnosový způsob, 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),

***c)*** porovnávací způsob, 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,

***d)*** oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

***e)*** oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

***f)*** oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

***g)*** oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

**HLAVA DRUHÁ**

**~~NEMOVITOSTI~~**

**NEMOVITÉ VĚCI**

**Díl první**

**Stavby**

**§ 3**

**Členění staveb**

***(1)*** Pro účely oceňování se stavby člení na

***a)*** stavby pozemní, kterými jsou

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

***2.*** jednotky,

***~~2.~~***~~venkovní úpravy,~~

***3.*** venkovní úpravy,

***b)*** stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

***c)*** vodní nádrže a rybníky,

***d)*** jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

***(2)*** Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí[5)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781426) a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.[6)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781427)

**Oceňování stavby**

**§ 4**

***(1)*** Nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část[7)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781428) (dále jen "stavba") se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.

***~~(2)~~***~~Stavba, která není spojena se zemí pevným základem, se oceňuje podle účelu jejího užití stejným způsobem jako stavba nemovitá stejného užití.~~

***(2)*** Stavba se oceňuje podle účelu jejího užití bez rozdílu, zda jde o nemovitou nebo movitou věc nebo zda je součástí pozemku nebo práva stavby.

***(3)*** Není-li stavba samostatnou věcí, její cena se přičte k ceně nemovité věci, jejíž je součástí.

***~~(3)~~***~~Výrobek, který plní funkci stavby, se oceňuje jako jiná stavba.~~

***(4)*** Výrobek, který plní funkci stavby, se oceňuje jako jiná stavba.

**§ 5**

***(1)*** 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 opotřebení stavby.~~

***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.

***~~(2)~~***~~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 opotřebení stanoví vyhláška. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu.~~

***(2)*** 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.

**§ 6**

Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.

**§ 7**

Oceňuje-li se stavba porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška hlediska, která se při porovnání berou v úvahu.

**§ 8**

**~~Oceňování bytu a nebytového prostoru~~**

**Oceňování jednotek**

***~~(1)~~***~~Byt, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součásti a příslušenství,~~[8)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781429)~~se oceňuje včetně podílu na společných částech domu,~~[9)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781430)~~a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání.~~

***(1)*** Jednotka, kterou je byt nebo která zahrnuje byt, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu, určené pro společné užívání.

***~~(2)~~***~~Nebytový prostor, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností včetně příslušenství~~[8)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781429)~~určených k jiným účelům než k bydlení, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu,~~[9)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781430)~~a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství určených pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.~~

***(2)*** Jednotka, kterou je nebytový prostor nebo která zahrnuje nebytový prostor, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovité věci a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu určené pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

***~~(3)~~***~~Cena bytu a cena nebytového prostoru se zjistí jako podíl z ceny stavby. Velikost tohoto podílu se rovná poměru podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů ve stavbě, do něhož se nezapočítávají plochy společného příslušenství stavby. Přitom se přihlíží k vybavení a stavu bytu nebo nebytového prostoru.~~

***(3)*** Cena jednotky se zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech nemovité věci příslušejících k jednotce se zjistí z veřejného seznamu. Způsob jejich ocenění stanoví vyhláška v návaznosti na druh a účel užití stavby, ve které se jednotka nachází.

***~~(4)~~***~~Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru započte do ceny stavby. Jsou-li vlastnické vztahy ke stavbě a pozemku shodné, cena pozemku se rovněž započte do ceny stavby.~~

***(4)*** Cena příslušenství nemovité věci, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění jednotky, bytu nebo nebytového prostoru započte do jeho ceny ve výši spoluvlastnického podílu.

***~~(5)~~***~~Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.~~

***(5)*** 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. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.

***(6)*** Pozemek, který je společnou částí jednotky, se ocení samostatně a jeho cena se přičte k ceně jednotky.

**Díl druhý**

**Pozemky**

**§ 9**

**Členění pozemků**

***(1)*** Pro účely oceňování se pozemky člení na

***~~a)~~***~~stavební pozemky, kterými jsou~~

***a)*** stavební pozemky,

***~~1.~~***~~nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím~~[22)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f4797327)~~, regulačním plánem~~[23)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f4797328)~~, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí~~[24)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f4797329)~~, nebo územním souhlasem~~[25)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f4797330)~~určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,~~

***~~2.~~***~~pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,~~

***~~3.~~***~~plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,~~

***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,~~

***c)*** lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

***d)*** pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

***e)*** jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)[26)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f4797331).

***(2)*** Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

***a)*** nezastavěné pozemky,

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

***2.*** evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

***3.*** evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

***4.*** evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

***b)*** zastavěné pozemky,

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

***2.*** evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

***c)*** plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

***(3)*** Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

***~~(2)~~***~~Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.~~

***(4)*** Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

***~~(3)~~***~~Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.~~[5)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781426)~~Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.~~

***(5)*** Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí.[5)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781426) Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

**§ 10**

**Oceňování stavebního pozemku**

***~~(1)~~***~~Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m~~~~2~~~~uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m~~~~2~~~~upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle~~[§ 2](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781151)~~, které stanoví vyhláška.~~

***(1)*** Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m2 uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m2 upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle [§ 2](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781151), které stanoví vyhláška.

***(2)*** Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

***~~(3)~~***~~Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, zjistí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu může stanovit vyhláška.~~

***(3)*** Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, určí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška. Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu stanoví vyhláška.

***~~(4)~~***~~Jestliže nelze cenu stavebního pozemku zjistit podle odstavce 2 nebo 3, do cenové mapy se cena takového pozemku neuvede a pozemek se oceňuje podle odstavce 1 druhé věty.~~

***(4)*** Jestliže nelze cenu stavebního pozemku určit podle odstavce 2 nebo 3, do cenové mapy se cena takového pozemku neuvede a pozemek se oceňuje podle odstavce 1 druhé věty.

***(5)*** Návrh cenové mapy stavebních pozemků nebo její změny předkládá obec před jejím vydáním Ministerstvu financí k vyjádření. Obec zašle vyhlášku současně s jejím vyhlášením Ministerstvu financí k uveřejnění v Cenovém věstníku.

***~~(6)~~***~~Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, zjistí se nová cena pozemku způsobem podle odstavce 2 nebo 3. Přitom platí postup podle odstavce 5.~~

***(6)*** Koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Změní-li se sjednaná cena, účel užití nebo stavební vybavenost pozemku, určí se nová cena pozemku způsobem podle odstavce 2 nebo 3. Přitom platí postup podle odstavce 5.

***(7)*** Obec umožní nahlédnout bezplatně do cenové mapy pozemků vedené touto obcí každému, kdo o to požádá.

***(8)*** 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.

***(9)*** K ceně pozemku určené podle odstavce 1 se přičte cena trvalých porostů.

**§ 11**

**Oceňování zemědělského pozemku**

***(1)*** Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.

***(2)*** Základní ceny zemědělských pozemků a jejich úpravu vyjadřující vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro zemědělskou výrobu, jako jsou přírodní nebo technické překážky a vyhlášení zvláště chráněných území,[11)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781432) stanoví vyhláška.

**§ 12**

**Oceňování lesního pozemku**

***(1)*** Lesní pozemek[12)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781433) se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů.

***(2)*** Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů[13)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781434) a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků stanoví vyhláška.

**§ 13**

**~~Oceňování pozemků vodních nádrží, vodních toků a jiných pozemků~~**

**Oceňování pozemků vodních ploch a jiných pozemků**

~~Pozemky vodních nádrží, vodních toků a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými vyhláškou.~~

Pozemky vodních ploch a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými vyhláškou.

**Díl třetí**

**Trvalé porosty**

**§ 14**

**Členění trvalých porostů**

Pro účely oceňování se trvalé porosty člení na

***a)*** lesní porosty,[14)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781435)

***b)*** ovocné dřeviny,

***c)*** vinnou a chmelovou révu,

***d)*** okrasné rostliny.

**§ 15**

**Oceňování lesního porostu**

***(1)*** Lesní porost se oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem. Vychází se ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýtí a zakmenění.

***(2)*** Postup zjištění základních cen lesních porostů a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesa, hospodářský tvar lesa, stupeň poškození porostu, sortimentaci porostu a další vlivy, které působí na produkci dřeva, stanoví vyhláška.

***(3)*** Při oceňování se vychází z údajů o lesním porostu obsažených v závazném podkladu zpracovaném podle zvláštního předpisu.[15)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781436) Není-li tento podklad zpracován nebo údaje v něm uvedené neodpovídají skutečnosti, zjistí se potřebné údaje podle skutečnosti.

**§ 16**

**Oceňování ovocných dřevin, vinné a chmelové révy a okrasných rostlin**

***(1)*** Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva se oceňují výnosovým způsobem podle druhu dřevin, jejich věku, pěstebního tvaru nebo způsobu založení jejich porostu. Ceny vinné a chmelové révy obsahují ceny zařízení vinic a chmelnic.

***(2)*** Okrasné rostliny se oceňují nákladovým způsobem.

***(3)*** Základní ceny podle odstavců 1 a 2 a jejich úpravu vyjadřující zejména zdravotní stav porostů, stupeň poškození, jejich ekonomickou životnost a ceny zařízení vinic a chmelnic stanoví vyhláška.

**Díl čtvrtý Věcná práva k nemovitým věcem**

**§ 16a**

**Oceňování práva stavby**

***(1)*** Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku s uplatněním dalšího užívání práva, které uplyne od roku ocenění do roku zániku práva. Způsob výpočtu stanoví vyhláška.

***(2)*** Pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku nebo jeho části zatíženého tímto právem. Roční užitek se násobí počtem let dalšího užívání práva, nejvýše však pěti.

***(3)*** Pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se roční užitek zjistí jako podíl ze součtu zjištěné ceny zatíženého pozemku, popřípadě jeho části, a zjištěné ceny stavby, a výše celkové délky trvání práva.

***(4)*** Ocenění podle odstavců 2 a 3 se neuplatní, bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu nebo lze-li ocenění práva zjistit ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a není-li úplata o více než jednu třetinu nižší než roční užitek zjištěný podle odstavce 2 nebo podle odstavce 3.

**§ 16b**

**Oceňování věcných břemen**

***(1)*** Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.

***(2)*** Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku služebnosti byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než obvyklá cena.

***(3)*** Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.

***(4)*** Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.

***(5)*** Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10000 Kč.

***(6)*** Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.

***(7)*** Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobné služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 6.

**HLAVA TŘETÍ**

**MAJETKOVÁ PRÁVA**

**§ 17**

**Oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických poznatků, některých majetkových práv souvisejících s právem autorským a práv pořizovatele databáze**

***~~(1)~~***~~Majetková práva, která jsou obsahem průmyslových práv~~[16)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781437)~~a práv na označení~~[17)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781438)~~nebo vyplývající z jejich užití, a výrobně technické a obchodní poznatky (know-how), majetková práva, která jsou obsahem práv souvisejících s právem autorským, s výjimkou práv výkonných umělců, a majetková práva pořizovatele databáze,~~[17a)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781439)~~se oceňují výnosovým způsobem, a to jako součet diskontovaných budoucích ročních čistých výnosů vyplývajících z užívání těchto práv ode dne ocenění. Způsob diskontování stanoví vyhláška.~~

***(1)*** Majetková práva, která jsou obsahem průmyslových práv[16)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781437) a práv na označení[17)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781438) nebo vyplývající z jejich užití, a výrobně technické a obchodní poznatky (know-how), majetková práva, která jsou obsahem práv souvisejících s právem autorským, s výjimkou práv výkonných umělců, a majetková práva pořizovatele databáze,[17a)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781439) se oceňují výnosovým způsobem, a to jako součet diskontovaných budoucích ročních čistých výnosů vyplývajících z užívání těchto práv ode dne ocenění, s možností zohlednění míry zastarání. Způsob diskontování stanoví vyhláška.

***(2)*** Roční čistý výnos užívání se zjistí

***a)*** ze smluv o užívání práva (například licenční smlouva) platných v den ocenění,

***b)*** podle skutečnosti za poslední kalendářní rok užívání v období pěti let předcházejících roku ocenění, nelze-li jej zjistit podle písmene a).

***(3)*** Počet let užívání

***a)*** se zjistí ze smluv, nejvýše však ve výši podle písmene b), c) nebo d),

***b)*** činí pět let u průmyslových práv a výrobně technických a obchodních poznatků a deset let u práv na označení v případě, že nelze zjistit počet let podle písmene a),

***c)*** činí u příslušných práv souvisejících s právem autorským takový počet let, který zbývá do ukončení padesátileté doby trvání těchto práv, v případě, že nelze zjistit počet let podle písmene a), a

***d)*** činí u práv pořizovatele databáze takový počet let, který zbývá do ukončení patnáctileté doby trvání těchto práv, v případě, že nelze zjistit počet let podle písmene a).

***(4)*** Nelze-li právo z různých důvodů, včetně toho, že nebylo užíváno, ocenit podle odstavců 1až 3 nebo je-li cena zjištěná podle odstavců 1 až 3 nepřiměřeně vyšší nebo nižší než cena obvyklá, ocení se právo cenou obvyklou.

***(5)*** Majetková práva autorská a majetková práva výkonných umělců jakožto práva nepřevoditelná se neoceňují.

**~~§ 18~~**

**~~Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům~~**

***~~(1)~~***~~Právo odpovídající věcnému břemenu~~[18)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781440)~~se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny.~~

***~~(2)~~***~~Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.~~

***~~(3)~~***~~Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti.~~

***~~(4)~~***~~Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.~~

***~~(5)~~***~~Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000 Kč.~~

***~~(6)~~***~~Právo zřízené jinak než věcným břemenem, obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemenu, se oceňuje podle odstavců 1 až 5.~~

**HLAVA ČTVRTÁ**

**CENNÉ PAPÍRY**

**§ 19**

**Oceňování cenných papírů obchodovaných na regulovaném trhu, zahraničním regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu**

***(1)*** Cenné papíry

***a)*** tuzemské nebo zahraniční, obchodované na regulovaném trhu[19)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781441) se oceňují závěrečným kurzem vyhlášeným na regulovaném trhu v den ocenění, a pokud

***1.*** nebyl v den ocenění cenný papír na regulovaném trhu obchodován, ocení se posledním závěrečným kurzem vyhlášeným na regulovaném trhu v období předcházejících 30 dnů přede dnem ocenění,

***2.*** nebyl cenný papír na regulovaném trhu obchodován v den ocenění a nebyl na tomto trhu obchodován ani v období předcházejících 30 dnů přede dnem ocenění, ocení se nejnižším dosaženým závěrečným kurzem vyhlášeným ve stejném období na jiném převodním místě v České republice,

***b)*** tuzemské nebo zahraniční, obchodované pouze na zahraničním regulovaném trhu[20)](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781443)nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu se ocení, pokud se cenným papírem

***1.*** obchoduje na zahraničním regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu ve státě sídla emitenta, závěrečným kurzem vyhlášeným na tomto trhu ke dni ocenění, a není-li k dispozici, ocení se posledním závěrečným kurzem vyhlášeným na tomto trhu v období uvedeném v písmeni a),

***2.*** neobchoduje na zahraničním regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu ve státě sídla emitenta, posledním závěrečným kurzem vyhlášeným na zahraničním regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu v období uvedeném v písmeni a) ve státě, v němž byl cenný papír přijat k obchodování na příslušném trhu; pokud byl ve stejný den vyhlášen kurz na trhu ve více státech, ocení se nejnižším vyhlášeným závěrečným kurzem.

***(2)*** Při postupu podle odstavce 1 písm. b) bodu 2 se přednostně uplatní kurz vyhlášený na trzích určených opatřením Ministerstva financí po dohodě s Českou národní bankou. Kurz cenného papíru v zahraniční měně se přepočte kurzem devizového trhu České národní banky platným ke dni ocenění. Pro přepočet měn, které nejsou uvedeny v kurzovním lístku České národní banky, se použije kurz amerického dolaru k této měně vyhlášený ústřední bankou státu s touto měnou.

***(3)*** Nebyl-li kurz cenného papíru uvedeného v odstavci 1 vyhlášen v období 30 dnů přede dnem ocenění na žádném trhu, ocení se cenný papír podle § 20.

**§ 20**

**Oceňování cenných papírů neobchodovaných na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a cenných papírů nepřijatých k obchodování na těchto trzích**

***(1)*** Cenné papíry, které nejsou obchodovány na evropském regulovaném trhu ani na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu, a cenné papíry, které nebyly přijaty k obchodování na těchto trzích, se oceňují takto:

***a)*** akcie a podílové listy uzavřených podílových fondů podílem, v jehož čitateli je vlastní jmění akciové společnosti nebo uzavřeného podílového fondu podle účetní závěrky za předchozí účetní období, pokud není prokázána jiná hodnota vlastního jmění, a ve jmenovateli počet vydaných akcií nebo podílových listů převedený na shodnou emisní hodnotu,

***b)*** dluhopisy s připojeným kupónem určujícím výnos nebo způsob stanovení výnosu jmenovitou hodnotou se zahrnutím úroků, na něž má majitel ke dni ocenění právo, popř. s přihlédnutím k jiným očekávaným výnosům, pokud je lze ocenit, neodůvodňují-li zvláštní okolnosti cenu vyšší nebo nižší,

***c)*** dluhopisy, u nichž je úrokový výnos stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou a emisním kurzem, jmenovitou hodnotou sníženou o poměrnou část rozdílu mezi průměrným emisním kurzem a jmenovitou hodnotou do doby splatnosti, neodůvodňují-li zvláštní okolnosti cenu vyšší nebo nižší. Poměrná část podle předchozí věty se určí jako podíl počtu dní ode dne ocenění do dne splatnosti dluhopisu a celkové doby splatnosti dluhopisu určené ve dnech,

***d)*** směnky jmenovitou hodnotou, na kterou jsou vystaveny, směnky opatřené úrokovou doložkou jmenovitou hodnotou se zahrnutím úroku, na nějž vzniklo majiteli směnky právo ke dni ocenění, neodůvodňují-li zvláštní okolnosti cenu vyšší nebo nižší,

***e)*** podílové listy otevřených podílových fondů částkou, kterou zaplatí emitent za vrácený podílový list v den ocenění, odpovídající hodnotě podílu podílového listu na vlastním jmění v podílovém fondu sníženém o závazky podílového fondu. Hodnota podílového listu může být snížena o srážku uvedenou ve statutu otevřeného podílového fondu uplatňovanou při vrácení podílového listu. Pokud emitent v den ocenění neproplácí vrácení podílového listu, ocení se podílový list poslední cenou, která jím byla proplacena při vrácení takového podílového listu,

***f)*** zatímní listy částkou odpovídající hodnotě splaceného vkladu, včetně emisního ážia ke dni ocenění,

***g)*** cenné papíry vyjadřující právo na vydání zboží cenou tohoto zboží zjištěnou podle tohoto zákona,

***h)*** ostatní cenné papíry cenou obvyklou.

***(2)*** Úroky a dividendy se do cen cenných papírů zahrnují snížené o daň z příjmů, pokud je vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně.

***(3)*** Cenné papíry, které jsou předmětem sběratelského zájmu, se oceňují cenou obvyklou.

**HLAVA PÁTÁ**

**OSTATNÍ MAJETEK**

**§ 21**

**Oceňování platebních prostředků a platebních karet, cenin a vkladů**

***(1)*** Platný platební prostředek a cenina se oceňují jmenovitou hodnotou, na kterou znějí, pokud nejde o cenné papíry oceňované podle [§ 20](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/#f1781293).

***(2)*** Vklady u bank se oceňují jmenovitou hodnotou, na kterou znějí, s připočtením úroků ke dni ocenění. Úroky se do ceny zahrnují snížené o daň z příjmů, pokud je vybírána srážkou podle zvláštní sazby daně.

***(3)*** Peněžní prostředky v cizí měně se přepočítají na české koruny kurzem devizového trhu České národní banky platným ke dni ocenění. Pro přepočet měn, které nejsou uvedeny v kurzovním lístku České národní banky, se použije kurz střed amerického dolaru k této měně vyhlášený ústřední bankou státu s touto měnou.

***(4)*** Platební karta se oceňuje jmenovitou hodnotou, na kterou zní, sníženou o vyčerpanou částku ke dni ocenění.

**§ 22**

**~~Oceňování pohledávek a závazků, nároků ze životního pojištění a penzijního připojištění se státním příspěvkem~~**

**Oceňování pohledávek a dluhů, nároků ze životního pojištění a penzijního připojištění se státním příspěvkem**

***~~(1)~~***~~Peněžitá pohledávka a peněžitý závazek (dluh) se oceňují jmenovitou hodnotou, neodůvodňují-li zvláštní okolnosti, vyplývající zejména z rozhodnutí soudu, cenu vyšší nebo nižší. Ostatní pohledávky a závazky se oceňují způsoby uvedenými v tomto zákoně podle druhu předmětu pohledávky a závazku.~~

***(1)*** Peněžitá pohledávka a peněžitý dluh se oceňují jmenovitou hodnotou, neodůvodňují-li zvláštní okolnosti, vyplývající zejména z rozhodnutí soudu, cenu vyšší nebo nižší. Ostatní pohledávky a dluhy se oceňují způsoby uvedenými v tomto zákoně podle druhu předmětu pohledávky a dluhu.

***~~(2)~~***~~Nároky ze životního pojištění (kromě penzijního připojištění se státním příspěvkem) se oceňují částkou, která by byla vyplacena při plnění podle pojistné smlouvy ke dni ocenění.~~

***(2)*** Nároky ze životního pojištění (kromě penzijního připojištění se státním příspěvkem) se oceňují částkou, která by byla vyplacena při plnění podle pojistné smlouvy ke dni ocenění nebo, nevylučuje-li to smlouva, částkou, která by odpovídala výši odkupného k datu ocenění.

***(3)*** Nároky z penzijního připojištění se státním příspěvkem se oceňují částkou, která by byla vyplacena při poskytnutí dávky podle smlouvy o tomto připojištění ke dni ocenění.

**§ 23**

**~~Oceňování podílů v obchodních společnostech a účastí v družstvech~~**

**Oceňování podílů v obchodních korporacích**

Při ocenění podílu nebo vypořádacího podílu společníka se postupuje podle zákona o obchodních korporacích.

***~~(1)~~***~~Podíl v obchodní společnosti a účast v družstvu se ocení podílem na čistém obchodním jmění v účetní hodnotě podle jeho stavu ke dni ocenění.~~

***~~(2)~~***~~Vypořádací podíl ve výši podle stanov, zakladatelské listiny, společenské smlouvy nebo obchodního zákoníku či občanského zákoníku se oceňuje jako podíl na čistém obchodním jmění na základě roční účetní závěrky za období, v němž účast nebo členství zanikly, popřípadě konsolidované účetní závěrky, pokud stanovy družstva neurčují jiný postup. Při oceňování vypořádacího podílu v družstvech se nepřihlíží ke jmění, jež je v nedělitelném fondu, a jestliže to vyplývá ze stanov, i v jiných zajišťovacích fondech, a dále k vkladům členů s kratším než ročním členstvím.~~

**HLAVA ŠESTÁ**

**~~PODNIK~~**

**OBCHODNÍ ZÁVOD**

**§ 24**

**~~Oceňování podniku~~**

**Oceňování obchodního závodu**

***~~(1)~~***~~Podnik nebo jeho část (dále jen "podnik") se oceňuje součtem cen jednotlivých druhů majetků zjištěných podle tohoto zákona sníženým o ceny závazků.~~

***(1)*** Obchodní závod nebo jeho část (dále jen „závod“) se oceňuje součtem cen jednotlivých druhů majetků určených podle tohoto zákona sníženým o ceny dluhů.

***~~(2)~~***~~Stanoví-li tak vyhláška, oceňuje se podnik výnosovým způsobem, popřípadě jeho kombinací s oceněním podle odstavce 1.~~

***(2)*** Stanoví-li tak vyhláška, oceňuje se závod výnosovým způsobem, popřípadě jeho kombinací s oceněním podle odstavce 1.

***~~(3)~~***~~Ocenění podniku výnosovým způsobem se zjistí jako součet diskontovaných budoucích čistých ročních výnosů podniku. Způsob zjištění těchto výnosů a diskontování stanoví vyhláška.~~

***(3)*** Ocenění závodu výnosovým způsobem se určí jako součet diskontovaných budoucích čistých ročních výnosů závodu. Způsob zjištění těchto výnosů a diskontování stanoví vyhláška.

***~~(4)~~***~~Jestliže je při prodeji podniku sjednaná cena vyšší než cena zjištěná podle odstavce 1 nebo 2, ocení se podnik cenou sjednanou. Rozdíl mezi sjednanou cenou a cenou zjištěnou se považuje za cenu dobré pověsti podniku.~~

***(4)*** Jestliže je při prodeji závodu sjednaná cena vyšší než cena podle odstavce 1 nebo 2, ocení se závod cenou sjednanou. Rozdíl mezi sjednanou cenou a cenou zjištěnou se považuje za cenu dobré pověsti závodu.

**ČÁST DRUHÁ**

**ZMĚNA ZÁKONA Č. 526/1990 SB., O CENÁCH, VE ZNĚNÍ ZÁKONA Č. 135/1994 SB.**

**§ 25**

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., se mění takto:

§ 1 odst. 2 včetně poznámky č. 1) zní:

"***(2)*** Cena je peněžní částka

***a)*** sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

***b)*** zjištěná podle zvláštního předpisu1) k jiným účelům než k prodeji.

*1)* Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).".

**ČÁST TŘETÍ**

**ZMĚNA ZÁKONA ČESKÉ NÁRODNÍ RADY Č. 265/1991 SB., O PŮSOBNOSTI ORGÁNŮ ČESKÉ REPUBLIKY V OBLASTI CEN, VE ZNĚNÍ ZÁKONA Č. 135/1994 SB.**

**§ 26**

Zákon České národní rady č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění zákona č. 135/1994 Sb., se mění takto:

***1.*** V § 2 odst. 2 se písmeno b) vypouští, označení písmenem a) se ruší a na jeho konci se čárka nahrazuje tečkou.

***2.*** V § 4a odst. 1 se písmeno d) vypouští a na konci písmene c) se čárka nahrazuje tečkou.

**ČÁST PÁTÁ**

**ZMĚNA ZÁKONA Č. 549/1991 SB., O SOUDNÍCH POPLATCÍCH, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ**

**§ 28**

Zákon České národní rady č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění zákona České národní rady č. 271/1992 Sb., zákona č. 273/1994 Sb., zákona č. 36/1995 Sb., zákona č. 118/1995 Sb. a zákona č. 160/1995 Sb., se mění takto:

***1.*** V § 6 odst. 1 první větě se slova "zvláštních předpisů" nahrazují slovy "zvláštního předpisu" a druhá věta se vypouští.

***2.*** Poznámka č. 2) zní:

"*2)* Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).".

**~~ČÁST ŠESTÁ~~**

**~~ZMĚNA ZÁKONA ČESKÉ NÁRODNÍ RADY Č. 357/1992 SB., O DANI DĚDICKÉ, DANI DAROVACÍ A DANI Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ~~**

**~~§ 29~~**

~~Zákon České národní rady č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění zákona České národní rady č. 18/1993 Sb., zákona č. 322/1993 Sb., zákona č. 42/1994 Sb., zákona č. 72/1994 Sb., zákona č. 85/1994 Sb., zákona č. 113/1994 Sb., zákona č. 248/1995 Sb. a zákona č. 96/1996 Sb., se mění takto:~~

***~~1.~~***~~§ 4 odst. 3 včetně poznámky č. 1) zní:~~

~~"~~***~~(3)~~***~~Cenou podle odstavce 1 je cena zjištěná podle zvláštního předpisu~~~~1)~~~~platná ke dni smrti zůstavitele.~~

*~~1~~~~)~~*~~Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).".~~

***~~2.~~***~~§ 7 odst. 2 zní:~~

~~"~~***~~(2)~~***~~Cenou podle odstavce 1 je cena zjištěná podle zvláštního předpisu~~~~1)~~~~ke dni nabytí majetku. Je-li předmětem daně jiný majetkový prospěch, jehož obsahem je opětující se plnění na dobu neurčitou, na dobu života nebo na dobu delší než pět let, je touto cenou pětinásobek ceny ročního plnění.~~

***~~3.~~***~~§ 16 zní:~~

**~~"§ 16~~**

**~~Věcná břemena, opětující se plnění~~**

~~Je-li předmětem daně nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni nebo opětujícího se plnění zřízeného jinak než věcným břemenem, je základem daně jeho cena zjištěná podle zvláštního předpisu.~~~~1)~~~~".~~

**ČÁST SEDMÁ**

**ZMĚNA ZÁKONA ČESKÉ NÁRODNÍ RADY Č. 368/1992 SB., O SPRÁVNÍCH POPLATCÍCH, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ**

**§ 30**

Zákon České národní rady č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění zákona České národní rady č. 10/1993 Sb., zákona č. 72/1994 Sb., zákona č. 85/1994 Sb., zákona č. 273/1994 Sb., zákona č. 36/1995 Sb., zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 160/1995 Sb. a zákona č. 301/1995 Sb., se mění takto:

***1.*** V § 5 odst. 1 se vypouští druhá věta.

***2.*** Poznámka č. 2) zní:

"*2)* Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).".

**ČÁST OSMÁ**

**ZMĚNA ZÁKONA ČESKÉ NÁRODNÍ RADY Č. 586/1992 SB., O DANÍCH Z PŘÍJMŮ, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ**

**§ 31**

Zákon České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., zákona č. 96/1993 Sb., zákona č. 157/1993 Sb., zákona č. 196/1993 Sb., zákona č. 323/1993 Sb., zákona č. 42/1994 Sb., zákona č. 85/1994 Sb., zákona č. 114/1994 Sb., zákona č. 259/1994 Sb., zákona č. 32/1995 Sb., zákona č. 87/1995 Sb., zákona č. 118/1995 Sb., zákona č. 149/1995 Sb., zákona č. 248/1995 Sb., zákona č. 316/1996 Sb. a zákona č. 18/1997 Sb., se mění takto:

***1.*** § 3 odst. 3 včetně poznámky č. 1a) zní:

"***(3)*** Nepeněžní příjem se oceňuje podle zvláštního předpisu,1a) pokud tento zákon nestanoví jinak.

*1a)* Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).".

***2.*** V § 10 odst. 5 se slova "její ceny obvyklé v místě a době jejího nabytí" nahrazují slovy "ceny podle zvláštního předpisu1a)".

***3.*** V § 23 odst. 6 první věta zní: "Za příjmy se považuje jak peněžní plnění, tak i nepeněžní plnění, oceněné podle zvláštního předpisu,1a) pokud tento zákon nestanoví jinak; přitom se příjmy získané směnou posuzují pro účely zákona obdobně jako příjmy získané prodejem.".

***4.*** V § 29 odst. 1 písm. d) se slova "zvláštních předpisů nebo soudním znalcem" nahrazují slovy "zvláštního předpisu1a)" a vypouštějí se slova ", pokud tuto cenu nelze zjistit podle zvláštních předpisů".

**ČÁST DESÁTÁ**

**PŘECHODNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

**§ 33**

***~~(1)~~***~~Ministerstvo financí vydá vyhlášku k provedení § 3 až 8, § 10 až 13, § 15 až 17 a § 24 a k ocenění některých věcí movitých a služeb.~~

***(1)*** Ministerstvo financí vydá vyhlášku k provedení § 3 až 13, § 15 až 16a a § 17 a § 24 a k ocenění některých věcí movitých a služeb.

***(2)*** Obce mohou v rozsahu a za podmínek uvedených v § 10 stanovit obecně závaznou vyhláškou ceny stavebních pozemků v cenových mapách. Pro tento účel prodávající při prodeji stavebního pozemku zašle obci, na jejímž území pozemek leží, a to jen v případech a za podmínek stanovených obecně závaznou vyhláškou obce, informaci o jeho sjednané ceně za m2, o parcelním čísle a názvu katastrálního území.

***~~(3)~~***~~Finanční úřady shromažďují v daňových spisech obsažené údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě jejich prodeje. Finanční úřady předávají údaje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.~~

***(3)*** Finanční úřady shromažďují v daňových spisech obsažené údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitých věcí a o cenách sjednaných za tyto nemovité věci v případě jejich prodeje. Finanční úřady předávají údaje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.

**§ 34**

Ustanovení tohoto zákona se použijí pro případ vyvlastnění, jen pokud mezinárodní smlouvy o ochraně investic, kterými je Česká republika vázána, nestanoví jinak.

**§ 35**

Pokud je předmětem daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí skutečnost, která nastala před účinností tohoto zákona, postupuje se podle předpisů účinných v době, kdy k této skutečnosti došlo.

**§ 36**

**Účinnost zákona**

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. ledna 1998.

**Zeman v. r.**

**Havel v. r.**

**Klaus v. r.**

***1)*** § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.§ 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb.§ 33 zákona č. 42/1994 Sb., o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením. § 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim. § 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví. § 2, 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

***2)*** Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb.

***3)*** Např. § 24 až 26 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, nařízení vlády ČR č. 20/1992 Sb., kterým se stanoví způsob výpočtu výše náhrad za živý a mrtvý inventář a zásoby, ve znění nařízení vlády ČR č. 57/1993 Sb., § 5 odst. 1 zákona ČNR č. 338/1992 Sb., ve znění zákona č. 315/1993 Sb., § 24, § 29 odst. 1 písm. a) až c) zákona ČNR č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška Ministerstva financí č. 224/1996 Sb., o výpočtu hodnoty cenných papírů v majetku v podílovém fondu nebo majetku investičního fondu.

***4)*** Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby, ve znění pozdějších předpisů. § 11 a 28a zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

***5)*** Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů. § 3 odst. 3 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákona č. 90/1996 Sb., a zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb.

***6)*** § 85 a 104 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

***7)*** Např. § 2 písm. f) zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).

***~~8~~~~)~~***[§ 121 odst. 2 občanského zákoníku](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-40-1964-sb-obcansky-zakonik/uplne/#f2697429)~~.~~

***~~9~~~~)~~***~~§ 2 písm. e) a § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb.~~

***11)*** § 18 a 19 zákona č. 138/1973 Sb., o vodách (vodní zákon).§ 14 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

***12)*** Příloha č. 1 kód 10 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 190/1996 Sb. § 1 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování.

***13)*** § 6 až 10 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).

***14)*** § 2 písm. c) zákona č. 289/1995 Sb.

***15)*** § 24 až 27 zákona č. 289/1995 Sb.

***16)*** Např. zákon č. 132/1989 Sb., o ochraně práv k novým odrůdám rostlin a plemenům zvířat, ve znění zákona č. 93/1996 Sb., zákon č. 527/1990 Sb., o vynálezech a průmyslových vzorech a zlepšovacích návrzích, ve znění zákona č. 519/1991 Sb., vyhláška Ministerstva zdravotnictví ČR č. 331/1991 Sb., o osvědčeních na nové způsoby prevence, diagnostiky chorob a léčení lidí, zákon č. 529/1991 Sb., o ochraně topografií polovodičových výrobků, zákon č. 478/1992 Sb., o užitných vzorech.

***17)*** Např. zákon č. 159/1973 Sb., o ochraně označení původu výrobků, zákon č. 137/1995 Sb., o ochranných známkách, práva vyplývající z obchodního jména podle § 8 a následujících obchodního zákoníku.

***17a)*** Zákon č. [121/2000 Sb.](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-121-2000-sb-autorsky-zakon/uplne/), o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů ([autorský zákon](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-121-2000-sb-autorsky-zakon/uplne/)).

***~~18~~~~)~~***~~§ 151n až 151p~~[občanského zákoníku](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-40-1964-sb-obcansky-zakonik/uplne/)~~.~~

***19)*** § 55 odst. 1 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění zákona č. 230/2008 Sb.

***20)*** § 55 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., ve znění zákona č. 230/2008 Sb. a zákona č. 188/2011 Sb.

***~~22~~~~)~~***~~§ 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
§ 32 zákona č. 50/1976 Sb.~~

***~~23~~~~)~~***~~§ 61 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 Sb.~~

***~~24~~~~)~~***~~§ 78a zákona č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 Sb.~~

***~~25~~~~)~~***~~§ 96 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 Sb.~~

***26)*** Například § 10 a 11 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 262/1992 Sb., a § 43 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 Sb.

Skrýt změny zákona Legenda text přidán ~~text vypuštěn~~[nahoru](http://www.podnikatel.cz/zakony/zakon-c-151-1997-sb-o-ocenovani-majetku-a-o-zmene-nekterych-zakonu-zakon-o-ocenovani-majetku/uplne/)

Zdroj: [zakonyprolidi.cz](http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151)

**Předpis č. 441/2013 Sb.Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
| Ze dne | 17.12.2013 |
| Částka | [173/2013](http://www.zakonyprolidi.cz/cs/castka/2013-173) |
| Platnost od | 31.12.2013 |
| Účinnost od | 01.01.2014 |

 |

**Metody pro oceňování pozemků**

<< zpět

Odhad hodnoty pozemku porovnáním spočívá v tom, že odhadce shromáždí větší počet obdobných pozemků resp. jejich realizovaných cen. Obdobností pozemku je třeba chápat zejména podobnost z hlediska hlavních hodnototvorných faktorů. Důležitý faktor představuje také časová blízkost realizace použitých cen k datu ocenění.

*Realizované ceny se převádějí na srovnatelnou bázi, nejlépe na ceny v Kč/m2 výměry pozemku. Vytipují se hodnototvorné faktory, ve kterých se shromážděný vzorek odlišuje od oceňovaného pozemku a odlišnosti se zohlední pomocí koeficientu.*

*Nejlepším zdrojem dat jsou skutečné ceny zaznamenané v databázi odhadce. Vzhledem k častému nedostatku datového materiálu bývají někdy skutečné transakce nahrazeny nabídkovými cenami z inzerce uveřejňované v realitních kancelářích, v periodikách zaměřených na trh s nemovitostmi a na internetu.*

*Aritmetický průměr upravených hodnot cen v Kč/m2 představuje hodnotu pozemku porovnáním, tzv. srovnávací hodnotu.*

*Výhodou této metody ocenění je její přímá vazba na ceny utvářené na trhu nemovitostí. Nejsou-li však splněny předpoklady pro její použití (např. použití malého počtu dat o nemovitosti, které nevykazují s předmětem ocenění dostatečnou obdobnost), může vést ke zkreslení ocenění.*

**Indexová porovnávací metoda** Indexové metody jsou založeny na principu odvození hodnoty pozemku ze známé hodnoty jiného pozemku na základě zohlednění některých jeho odlišných vlastností.

*Metoda byla původně zavedena v SRN. Při zpracování cenových map pozemků sestavují tzv. znalecké výbory i indexovou řadu pro srovnání s určitým obdobím, které je vzato jako základ (100%). Indexová řada pak slouží k přepočtu ceny pozemku z jednoho období na druhé.*

*V ČR se pod názvem „indexová metoda“ uváděla původně metoda publikovaná p.Brachmannem jako metoda pro zjištění ceny pozemků v nových spolkových zemích SRN (bývalá NDR). Základem je průměrná cena, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů.*

*Indexovou metodu je možno efektivně využít při porovnání ceny pozemku prodaného s cenou podobného pozemku odhadovaného. Porovnání s jedním pozemkem je však zřejmě málo, pro větší objektivitu je zapotřebí provést porovnání s více pozemky prodanými resp. inzerovanými.*

**Metoda třídy polohy** Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy“ (autorem je švýcarský architekt W. Naegeli) spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určitém relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu.Relativní podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti je určen pomocí klíčů charakterizujících polohu nemovitosti, přičemž jednotlivým klíčům je přiřazena hodnota od 1 do 8:

* ***1.klíč: všeobecná situace****(malé, rekreační nevyužívané vesnice až nejlepší místa pro obchody ve velkoměstech)*
* ***2.klíč: intenzita využití pozemku****(nepatrné využívání, skromné jednopodlažní budovy až vícepodlažní obchodní domy v Praze a Brně)*
* ***3.klíč: dopravní relace k velkému centru****(odlehlá, nepříznivě dostupná místa, cestovní čas > 1 hod. až ohnisko velkoměstského dopravního systému)*
* ***4.klíč: obytný sektor****(venkovské obytné stavby, dopravní imise, RD bez zahrad až luxusní, velkoprostorově řešené hotely)*
* ***5.klíč: výroba, průmysl, administrativa, obchod****(štěrkovny, pískovny, lomy, pily, skladovací plochy až luxusní obchody, velké banky, sídla koncernů)*
* ***6.klíč: povyšující faktory***
* ***7.klíč: redukující faktory***

Na základě průměrného klíče je potom stanoven poměr hodnoty zastavěné části pozemku na celkové hodnotě nemovitosti ( tj. reprodukční hodnota staveb + hodnota zastavěné části pozemku = celková hodnota nemovitosti), který se pohybuje v rozmezí 1 až 38%.

Výhodou je, že tato metoda může být použita v převážně většině případů ocenění staveních pozemků, především pak tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejnou cenou.

**Reziduální metoda** Tato metoda se používá zejména, vykazuje-li pozemek potenciál (nového) stavebního využití. Je to kupříkladu tehdy, jedná-li se o pozemek nezastavěný resp. zastavěný zástavbou, kterou je ekonomicky výhodné odstranit a na jejím místě vystavět stavbu novou.

*Nejprve se stanoví hodnota nemovitosti po jejím dokončení. K tomu bývá nejčastěji využito některé z výnosových metod příp. metody porovnání. Od budoucí hodnoty celé nemovitosti se odečtou náklady potřebné na výstavbu. Jedná se nejen o náklady stavební, ale rovněž náklady na případné odstranění ekologické zátěže, vypracování projektu, poplatky a daně, financování výstavby atd. Na závěr se odečte obvyklý zisk developera, se kterým by v případě realizace daného projektu kalkuloval. Současná hodnota výsledného rezidua představuje hodnotu pozemku stanovenou reziduální metodou.*

**Ocenění podle cenové mapy pozemků** Cenové mapy jsou grafickým elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků. Jsou vypracovány v různém stupni podrobnosti.Před­stavují určité databáze cen, jejichž grafickým výstupem je mapa s vyznačenými tzv. směrnými cenami určitého území v Kč/m2. Cenové mapy jsou vytvářeny na základě tří základních metodik:

* *Metodika vytváření cenových pásem*
* *Metodika vytváření směrných cen*
* *Metodika získání tržní ceny konkrétního pozemku*

*Legislativní úprava vytváření cenových map je v ČR obsažena v zákoně o oceňování majetku. Podle něj je cenová mapa staveních pozemků grafickým znázorněním stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1: 5 000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Použití cenové mapy je závazné pro ocenění pozemku podle zákona o oceňování majetku. V případě ocenění tržní hodnotou má cenová mapa pouze informativní charakter.*

*Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a vynesení do mapy. Pro tento účel je obvykle obec rozdělena do zón podle převařujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost, parky, železnice, rekreace apod.). V mapě jsou pak (obvykle dotiskem do katastrálních map 1:1000, v ČR je předepsáno měřítko 1:5000 nebo podrobnější) vyneseny v každé zóně základní ceny. Pokud je objekt jiného charakteru, jsou k dispozici přepočítací koeficienty.*

*Pro opravdu objektivní cenovou mapu je zapotřebí deseti i více let více měně stabilizovaného trhu nemovitostí. Na území bývalé Československé republiky se do 2. světové války cenové mapy vedly na finančních odborech okresních úřadů; tyto pak byly velmi cenným podkladem pro zjišťování stopcen.*

*Stopceny však bránily rozvoji skutečných cen pozemků, stejně jako navazující vyhlášky až do roku 1991. Přitom překročení ceny stanovené vyhláškou mělo za následek neplatnost kupní smlouvy, případně i propadnutí nemovitosti státu.*

*Lze tedy hovořit o opravdovém trhu s nemovitostmi až v posledních letech, což je doba velmi krátká pro získání dostatečného počtu informací ke zpracování cenové mapy.*

*Cenová mapa je zveřejňována v Cenovém věstníku na stránkách Ministerstva financí ČR.*

*K některým cenovým mapám je rovněž možné získat na internetu – např.: CenovéMapy.cz atd.*

*Je-li v obci schválena cenová mapa pozemků, použijí se pro stavební pozemky a zahrady resp. ostatní plochy tvořící s nimi funkční celek přiměřené ceny z cenové mapy.*

*Je třeba si uvědomit, že v cenových mapách byla cena zjištěna z kupních smluv, přitom byla cena pozemku zjištěna pro pozemky celkem; není tedy možno tuto cenu beze všeho aplikovat jen na cenu pozemku zastavěného budovou v případech, kdy by se například související zahrada neprodávala a naopak.*

*Není-li v obci cenová mapa, ocení se plocha zastavěná hlavní stavbou pomocí indexové metody resp. Naegeliho metody třídy polohy. V každém posudku je třeba uvést současný stav na trhu s podobnými pozemky v daném místě.*

*Vázne-li na pozemku věcné břemeno, promítne se jeho plnění jako vliv do ceny pozemku.*

**Stopceny pozemků**

Stopcenou se rozumí cena, vycházející z nařízení vlády č.175/1939 Sb. Ceny platily do roku 1964, pro převod mezi občany až do roku 1979.

Nebyla vydána žádná oficiální metodika, jak stopceny stanovit. U pozemků se vycházelo z cenových map; pro případ, že mapy nebyly, byla odhadci vypracována a používána náhradní metodika pro stavební pozemky.

**Literatura**

[[38](http://slon.fsv.cvut.cz/lama/?p=92)] [[39](http://slon.fsv.cvut.cz/lama/?p=92)] [[42](http://slon.fsv.cvut.cz/lama/?p=92)] [[45](http://slon.fsv.cvut.cz/lama/?p=92)] [[46](http://slon.fsv.cvut.cz/lama/?p=92)] [[47](http://slon.fsv.cvut.cz/lama/?p=92)]

Reklama Sklik