

Pravidla zjednodušeného postupu ocenění nemovitostí

Podklad: Vyhláška Ministerstva financí č. 460 ze dne 14. prosince 2009, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.

1. Stavby

Cena stavby = OP x ZC x (1-Z) x Kp

- **OP** = obestavěný prostor (m³) se zjistí ze zastavěné plochy (většinou je uvedena na výpisu z katastru nemovitostí = listu vlastnictví u stavebních pozemků – např. u kostelů zpravidla vždy nebo ji přibližně změříte) a vynásobí se upravenou výškou stavby (např. výška až po okap + výška do hřebenu/2)
OP se spočítá jako geometrický objem těles, to je součet součinů zastavěných ploch jednotlivých podlaží a výšek jednotlivých podlaží včetně podzemních a zastřešení (výšku zastřešení u sedlové střechy redukuje na 1/2, u střechy tvaru jehlanu na 1/3 atd.)
- **ZC** = základní jednotková cena za 1 m³ stavby
Orientačně byla propočtena:

kostely =	1.700,- až 2.100,- Kč/m ³
fary =	3.200,- až 3.600,- Kč/m ³
administrativní objekty, obchody apod. =	3.800,- až 4.400,- Kč/m ³
obytné domy =	2.700,- až 3.100,- Kč/m ³
rodinné domy =	3.500,- až 4.000,- Kč/m ³
- **Z** = znehodnocení stavby (novostavba po kolaudaci = 0%; stavba před zřícením = 90 až 100%) = vyjádřeno podílem jako desetinné číslo (tj. 0 až 1); 100 let starý ne moc udržovaný kostel = 0,85 až 0,90. Lze rovněž vyjádřit podílem stáří/(stáří + další životnost)
- **Kp** = koeficient prodejnosti – pro každé město a obec značně jiný, nutno jej nalézt v příloze č. 39 vyhl. 3/2008 Sb., sloupec 4 (kostely, fary, sborové místnosti), sloupec 7 (bytové domy), sloupec 11 (rodinné domy), sloupec 2 (administrativní budovy, obchody apod.); pohybuje se zhruba mezi 0,3 až 3,0.

2. Pozemky

Cena pozemku = V x JC x Kp

- **V** = výměra (m²)
- **JC** = jednotková cena podle kultury pozemku = dále ZC
zastavěná plocha v místě bez cenové mapy se určí takto:
 - * 2.250,- Kč v hlavním městě Praze
 - * v obcích, jejich katastrální území sousedí s některým z katastrálních území hlavního města Prahy částku vypočtenou podle vzorce

$$JC = C_p \times 5,0, \text{ kde } C_p = 35 + (\underline{a} - 1000) \times 0,007414$$

\underline{a} ... počet obyvatel v obci použije se min. 1000
 - * 1.100,- Kč v Brně a Ostravě

- * v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím uvedeného města podle vzorce $JC = C_p \times 3,5$ (v Bohumíně činí základní cena 400,- Kč a v Hlučíně 300,- Kč)
- * 800,- Kč v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně
- * v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím alespoň jednoho uvedeného města podle vzorce, $JC = C_p \times 3,0$ s tím, že v Otrokovicích činí základní cena 400,- Kč a v Přelouči 200,- Kč
- * 500,- Kč v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku-Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karviné, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech a Teplících
- * v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím alespoň jednoho uvedeného města kromě Nymburku podle vzorce, $JC = C_p \times 2,5$ s tím, že v Bílině a Krupce činí základní cena 200,- Kč, v Litvínově 300,- Kč a v Orlové 400,- Kč
- * 400,- Kč ve městech Benešov, Beroun, Blansko, Bruntál, Břeclav, Česká Lípa, Domažlice, Havlíčkův Brod, Hodonín, Cheb, Chrudim, Jablonec nad Nisou, Jeseník, Jičín, Jindřichův Hradec, Klatovy, Kolín, Kroměříž, Kutná Hora, Litoměřice, Louny, Mělník, Náchod, Nový Jičín, Nymburk, Pelhřimov, Písek, Prachatice, Prostějov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rychnov nad Kněžnou, Semily, Sokolov, Strakonice, Svitavy, Šumperk, Tábor, Tachov, Trutnov, Třebíč, Uherské Hradiště, Ústí nad Orlicí, Vsetín, Vyškov, Znojmo a Žďár nad Sázavou
- * v obcích, jejichž katastrální území sousedí s katastrálním územím alespoň jednoho města podle vzorce $JC = C_p \times 2,0$ s tím, že v České Třebové je základní cena 250,- Kč a v Novém Boru 200,- Kč
- * v ostatních neuvedených obcích kromě Litomyšle podle vzore $JC = C_p \times 1,0$ s tím, že v Litomyšli je základní cena 200,- Kč

ostatní plocha nebo zahrada funkčně navazující na stavbu a stavební pozemek podle ceny stavebního pozemku vynásobená koeficientem 0,4.

zemědělské pozemky (orná půda, trvalý travní porost, samostatná zahrada podle BPEJ (5místný kód uvedený na listu vlastnictví) podle přílohy č. 22 vyhl. 456/2008 Sb. ($K_p = 1$))

ostatní plocha samostatná bez určení $7,00 \text{ Kč/m}^2$ ($K_p = 1$)

- **K_p** = koeficient prodejnosti – pro každé město a obec značně jiný, nutno jej nalézt v příloze č. 39 vyhl. 3/2008 Sb., sloupec 4 (kostely, fary, sborové místnosti), sloupec 7 (bytové domy), sloupec 11 (rodinné domy), sloupec 2 (administrativní budovy, obchody apod.) a stavební pozemky, na nichž není žádná stavba.