

Změny předpisů pro oceňování nemovitých věcí od 1. 10. 2014

Changes of Directives for Realty Appraisalment from 1. 10. 2014

ABSTRAKT: V článku jsou uvedeny změny oceňování nemovitostí, které přináší novela č. 199/2013 Sb. oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

KLÍČOVÁ SLOVA: nemovitost, nemovitá věc, stavba, právo stavby, pozemek, věcné břemeno, cena

ABSTRACT: The article listed property valuation changes introduced by the new valuation Decree No. 199/2014 Coll.

KEYWORDS: property, real thing, building, construction law, land, easements, price

ÚVODEM

V Soudním inženýrství č. 1/2014 byl publikován rozsáhlý příspěvek stejných autorů k nové oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.¹⁾ V souladu s Plánem přípravy vyhlášek ústředními orgány státní správy na zbývající část roku 2014 ze dne 15. května 2014 byla schválena vyhláška č. 199/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“). Zmocnění k vydání této vyhlášky je upraveno v ustanovení § 33 odst. 1 zákona o oceňování majetku, který zmocňuje Ministerstvo financí ke stanovení postupů určení zjištěné ceny vyhláškou.

Stejně tak jako předcházející oceňovací předpisy respektuje novela přibližování ceny zjištěné nemovitých věcí k cenám sjednaným. Z tohoto důvodu Ministerstvo financí provádí každoročně analýzy údajů z prodejů nemovitých věcí a na základě výsledků z těchto analýz jsou provedeny úpravy stávajícího ocenění.

Stavební pozemky, pokud nejsou zařazeny v cenové mapě stavebních pozemků obce do skupiny pozemků označených cenou, se od 1. ledna 2014 nově oceňují porovnávacím způsobem. Ve vazbě na praxi byly nyní v některých přílohách upraveny hodnoticí znaky a jejich kvalitativní pásma.

U lesních pozemků byla mj. upravena příloha s věkovými hodnotovými faktory.

U jiných pozemků bylo po konzultacích s báňskými odborníky podrobněji upraveno ocenění pozemků v prostoru vymezeném pro těžební a jim obdobné činnosti na zemském povrchu, tedy v prostoru dotčeném těžbou na povrchu.

Nákladový způsob i nadále vychází ze základních cen, postupů a principů zakotvených ve vyhlášce č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, ve znění pozdějších předpisů, neboť agreguje položky stavebního rozpočtu (předpokládané náklady na stavbu). Oceňování nákladovým způsobem se nemění (s výjimkou aktualizace indexů v příloze č. 3). Jako každoročně byla provedena aktualizace koeficientů změn cen staveb *K_i* (inflační koeficient) v příloze č. 41.

Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu se nemění.

Porovnávací způsob ocenění se zásadním způsobem nemění, aktualizovány jsou základní ceny nemovitých věcí oceňovaných porovnávacím způsobem v příslušných přílohách. Základní ceny vycházejí z cen nemovitých věcí běžně obchodovaných na trhu. Hodnotí se ceny v místě, ve kterém se nemovitá věc nachází, ve srovnatelném časovém období prodeje, a dále se zohledňuje druh nemovité věci, její poloha v obci, účel, ke kterému je užívána, její stav vzhledem k jejímu stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovité věci.

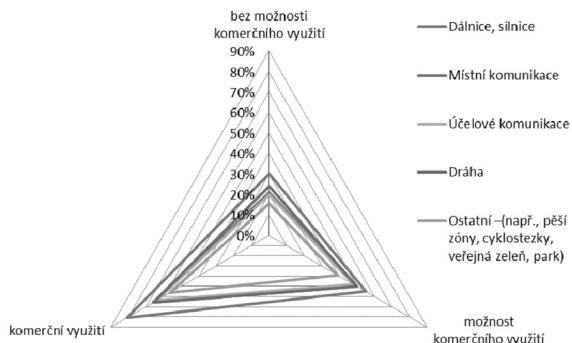
Aktuální základní ceny nezbytné pro určení zjištěné ceny porovnávacím způsobem, uvedené v přílohách, vycházejí ze skutečně realizovaných cen, které vkládají pracovníci územních pracovišť Generálního finančního ředitelství na základě ustanovení § 33 odst. 3 zákona o oceňování majetku z kupních smluv, přikládaných k daňovým přiznáním, do statistického programu v úloze OCN v ADIS, který je v gesci Generálního finančního ředitelství. Základní ceny jsou určeny ve výši průměrných kupních cen podle druhu nemovité věci a lokality. Výsledná cena by měla oscilovat okolo výše skutečných cen na trhu. **Analýza předcházející úpravě ocenění pozemků je zřejmá z grafů na obr. 1 až obr. 6 (barevné provedení obrázků je na 3. straně obálky).**

¹⁾ Bradáč, A., Scholzová, V.: Změny předpisů pro oceňování nemovitostí od 1. 1. 2014. In: *Soudní inženýrství*, č. 1/2014, str. 3–37.

Dodáno autory do redakce 30. 10. 2014. • Recenzní řízení od 30. 10. do 5. 11. 2014.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 244/53, e-mail: albert.bradac@usi.vutbr.cz
Ing. Vlasta Scholzová, e-mail: vlasta.scholzova@mfer.cz

Podíl základních cen upravených pozemků podle účelu užití a druhu stavby k základní ceně obce v návaznosti na jejich komerční využití



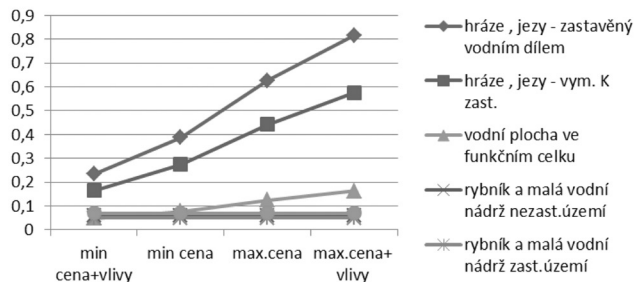
Obr. 1 Podíl ZCU pozemků k ZC.

Podíl základní ceny upravené k základní ceně vybraných stavebních pozemků po zohlednění indexu trhu



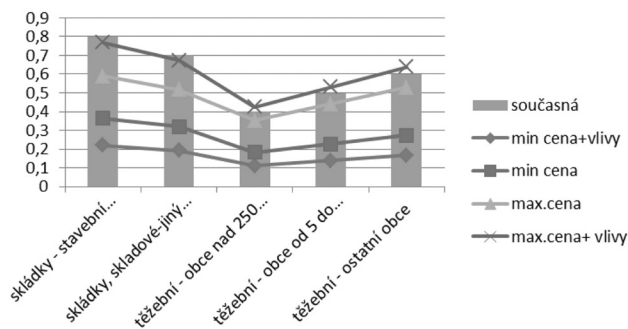
Obr. 4 Podíl ZCU pozemků k ZC – vybrané stavební pozemky po zohlednění IT.

Průběh podílu základních cen upravených k základním cenám vybraných stavebních pozemků a vodních ploch



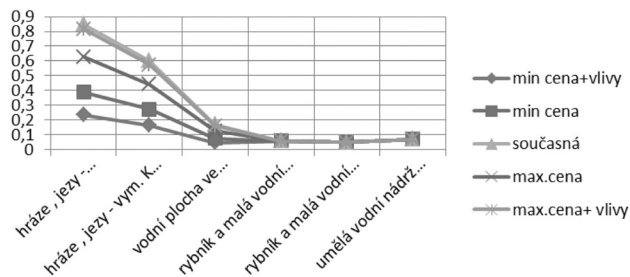
Obr. 2 Podíl ZCU pozemků k ZC – stavební pozemky a vodní plochy.

Podíl ceny – ZCU/ZC



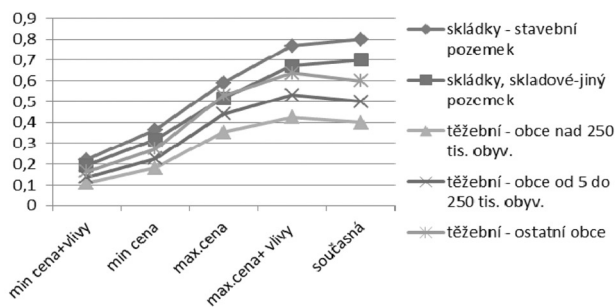
Obr. 5 Podíl ZCU vybraných pozemků k ZC.

Podíl základní ceny upravené k základní ceně vybraných stavebních pozemků a vodních ploch po zohlednění indexu trhu



Obr. 3 Podíl ZCU pozemků k ZC – stavební pozemky a vodní plochy po zohlednění IT.

Podíl ceny – ZCU/ZC



Obr. 6 Podíl ZCU vybraných pozemků k ZC.

K HLAVNÍM ZMĚNÁM JEDNOTLIVÝCH USTANOVENÍ OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY

§ 1 – Předmět úpravy: beze změn.

§ 2 – Cenová mapa stavebních pozemků

V návaznosti na ustanovení § 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku se upravuje znění ustanovení pro případ zařazení pozemku, který nesplňuje kritéria stavebního pozemku podle zákona o oceňování majetku, do cenové mapy stavebních pozemků. Ustanovení § 2 vyhlášky upravuje začlenění pozemku, který dle zákona o oceňování majetku není pozemkem stavebním, mezi pozemky stavební v cenové mapě stavebních pozemků. Postup při chybném zařazení stanoví obec v textové části cenové mapy v souladu s ustanovením § 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku. Katastrální zákon považuje údaj o druhu pozemku pouze za informativní, nikoliv závazný.

Původní ustanovení odstavce 3 „V případě nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se postupuje podle § 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku“ bylo nahrazeno novým „Pozemky, které nesplňují podmínky uvedené v § 9 odstavce 2 zákona, nelze ocenit podle cenové mapy stavebních pozemků“. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen „ZOM“) v uvedeném ustanovení uvádí, které pozemky jsou pro účely ocenění považovány za stavební:

(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 – Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

Ustanovení § 3 upravuje způsob výpočtu základní ceny ZC stavebního pozemku obce. Zde je důležitá změna v odstavci 1, z důvodu nadbytečnosti se vypouští část v úvodu ustanovení.

Původní text „Základní cena stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného ...“ byl nahrazen textem „Základní cena stavebního pozemku na území obce“; definice stavebního pozemku je pak právě ve výše uvedeném § 9 odst. 2 ZOM. Tato změna nemá faktický dopad na oceňování pozemků.

Příloha č. 1: Zde je upřesněno, že do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha arkýřů a zasklených lodžii, u nezasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,20.

Příloha č. 2: Z důvodu objektivizace cen byly některé další vyjmenované obce podrobněji rozčleněny na oblasti pro určení základních cen. Návazně byla o tyto obce doplněna i tabulka č. 3. Nově byla upravena kvalitativní pásma znaku č. O₂ – Hospodářsko-správní význam obce a znaku O₅ – Dopravní obslužnost obce v tabulce č. 2.

Nové jsou základní ceny, upravena je tabulka č. 2 (úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných), rozšířeno je zařazení katastrálních území obcí do oblastí – rozděleny jsou nyní obce Praha, Brno, České Budějovice, Františkovy Lázně, Havířov, Hradec Králové, Jihlava, Karlovy Vary, Kladno, Liberec, Luhačovice, Mariánské Lázně, Most, Olomouc, Opava, Ostrava, Pardubice, Plzeň, Poděbrady, Přerov, Ústí nad Labem a Zlín.

**Tab. 1 Meziroční změna ZC stavebních pozemků
vyjmenovaných obcí
v tabulce č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky.**

Rok		2014	2014b	Rozdíl %
Minimum	Kč/m ²	500	540	+8
Průměr	Kč/m ²	2 329	2 451	+5
Maximum	Kč/m ²	38 700	50 310	+30

§ 4 – výpočet ZCU stavebního pozemku

Tento paragraf je zcela přepracován. Jednotlivé odstavce se nyní vztahují na:

Odst. 1: zastavěné pozemky (kromě odst. 5 – pozemku určeného k zastavění skládkou).

Odst. 2: nezastavěné určené k zastavění (kromě komunikací, veřejného prostranství a parků a pozemků určených pro skládky; pro tyto případy se omezuje aplikovatelnost ustanovení, poněvadž v případě pozemků uvedených v § 4 odst. 3 až 6 je stanoven zvláštní režim ocenění).

Odst. 3: Zde se upravuje oceňování stavebních pozemků pod komunikacemi. V těchto případech se základní cena upravená určí vynásobením základní ceny obce a indexu cenového porovnání. Index se nově určuje jako součet hodnot kvalitativních pásem znaků 1 až 4, zvětšený o jednu a násobený znakem 5 v návaznosti na to, zda je pozemek možno komerčně využívat nebo se jedná o pozemek komerčně využívaný. Navržená úprava má nejen větší rozlišovací schopnost pro úpravu základních cen, ale ve větší míře též zohledňuje míru využití oceňovaného pozemku. Nově se dle tohoto odstavce oceňují i stavební pozemky veřejného prostranství, které nejsou součástí komunikace, jako veřejná zeleň a parky. Zjednodušení bylo možno provést vzhledem k tomu, že

navržený způsob výpočtu dovoluje zohlednit značnou rozdílnost cen pozemků pod komunikacemi a veřejnou zelení.

Ustanovení se nyní týká ostatní plochy se způsobem využití pozemku dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí, a veřejného prostranství, které není součástí komunikace. Původní vzorec

$$ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4$$

byl nahrazen vztahem

$$ZCU = ZC \times I, \text{ kde } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right);$$

P_i se stanoví podle nové tabulky č. 5 v příloze č. 3. Jak vyplývá ze znaku č. 3 této tabulky, zahrnuty jsou i veřejné parky a veřejná zeleň.

Pro veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem a dráhy platí omezení ZCU v rozmezí $ZC \times 0,15 < ZCU < ZC \times 0,75$, kde ZC je stanovena podle odst. 3; původní rozmezí přitom bylo $ZC \times 0,40$ až $ZC \times 1,20$.

Odst. 4 stanoví, že uvedené omezení podle odstavce 3 neplatí pro pozemní komunikaci, která je veřejnosti nepřístupná nebo je přístupná omezeně, nebo je-li společně užívána s nemovitou věcí využívanou k podnikání, včetně parkovacích a obslužných ploch.

Odst. 5: Ustanovení upravuje nově oceňování pozemku, na kterém se nachází stavba skládky, nebo na něj bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby, územní souhlas, či jiná relevantní listina podle stavebního zákona. Nově se při ocenění zohledňuje i poloha pozemku v indexu polohy podle tabulky č. 4 v příloze č. 3, hodnota kvalitativních pásem je uvedena ve sloupci h . Podle tohoto ustanovení se zjistí ZCU nezastavěného pozemku, určeného k zastavění skládkou regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením nebo veřejnoprávní smlouvou, nebo zastavěného pozemku již takto užívaného. Původní vztah $ZCU = ZC \times 0,8$ byl doplněn o index polohy, takže nyní $ZCU = ZC \times I_p \times 0,8$. Index polohy se přitom stanoví z přílohy č. 3, tabulka č. 4, sloupec h (inž. stavby).

Pozemky pro skládky jsou uvedeny ještě v § 9 odst. 2; platí, že:

- pokud je pozemek užíván jako skládka, která je stavbou, pak se ocení podle § 4 odst. 5 (na tuto skládku je nutné nějaké povolení k umístění stavby od stavebního úřadu),
- pokud je pozemek užíván jako skládka, která není stavbou, pak se ocení podle § 9 odst. 2 (na tuto skládku postačí rozhodnutí o změně využití území).

Odst. 6 se vztahuje na pozemky hrází, jezů a dalších stavebních součástí vodních děl oceňovaných podle § 17, kromě rybníků a malých vodních nádrží. Obdobně jako u skládek původní vztah $ZCU = ZC \times k$ byl doplněn o index polohy, takže nyní $ZCU = ZC \times I_p \times k$. Index polohy se opět stanoví z přílohy č. 3, tabulka č. 4, sloupec h (inž. stavby), koeficienty k se nemění (0,85 pro pozemek již zastavěný vodním dílem resp. 0,60 pro pozemek nezastavěný, ale určený k zastavění stavbou vodního díla).

Odstavec 7 stanoví minimální cenu stavebního pozemku 30 Kč/m², u pozemků vodních staveb pak pro zastavěné pozemky 20 Kč/m², pro pozemky nezastavěné 10 Kč/m².

Příloha č. 3: Příloha je upravena, mj.:

- Nově se upravuje tabulka č. 1 pro stanovení indexu trhu. Podstatnější změnou je doplnění znaku č. 2, ve kterém byla doplněna kvalitativní pásma především pro jednotky. Nově lze hodnotit srážkou, je-li jednotka bez pozemku. Dosavadní praxe ukázala, že je nutno umožnit znalcům i zohlednění podmínek, které nejsou uvedeny v ostatních znacích. Z tohoto důvodu byl doplněn znak č. 5 (Ostatní neuvedené, např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost), s možností úpravy ± 30 %.
- V tabulkách č. 3 a 4 (index polohy) byly také upřesněny některé znaky, např. v tabulce č. 3, znak č. 6 – Dostupnost k pozemku a znak č. 7 – Osobní hromadná doprava. V tabulce č. 4 byl doplněn znak č. 2 – Převažující zástavba v okolí pozemku a upraven popis kvalitativních pásem znaků č. 4, 5 a 6. V tabulkách č. 3 a 4 byly jednotlivé sloupce označeny písmeny a až i , pod tabulkami je uvedeno, k jakým druhům resp. typům staveb se vztahují. Je také třeba upozornit, že u liniových staveb se z tabulky č. 4 nepoužijí znaky č. 3 (možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce), č. 4 (dopravní dostupnost k hranici pozemku) a č. 5 (parkovací možnosti).
- Pro úpravu základních cen pozemků pro komunikace byla nově navržena celá tabulka č. 5 v návaznosti na změnu způsobu ocenění těchto pozemků. Tabulka s názvem „Úpravy základních cen pro pozemky komunikací“ je nová, s 5 znaky a určí se z ní index

$$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right).$$

- Maximální hodnota součtu všech srážek u znaků 1 až 4 činí nejvýše –0,9 (90 %). Ve znaku č. 3 (Povrchy) se mj. vyskytuje pásmo III. – Veřejné parky nebo veřejná zeleň, snižující o 6 až 10 %.

§ 5 – Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v CMSP

Paragraf obsahuje společná ustanovení s doplňujícími pokyny k ocenění pro stavební pozemky. Nově je formulováno ustanovení odst. 1: Pozemky oceňované podle § 4 odst. 3 (komunikace a veřejné prostranství) a 5 (skládky), § 8 (vodní plochy) a § 9 odst. 5 (pozemek hospodářsky nevyužitelný) a 6 (ostatní neuvedené) se oceňují tak, jakoby jednotný funkční celek netvořily. Nová formulace nemění postup ocenění.

V odstavci 3 pak je uvedeno, že splňuje-li oceňovaný pozemek kritéria uvedená současně ve více odstavcích § 4, použijí se při určení ZCU odstavce § 4 podle jejich pořadí.

Odstavec 6: Upráší se případy, pro které se uplatní redukční koeficient při ocenění pozemku v případech součtu výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou rodinného domu nebo se stavbou pro rodinnou rekreaci větší než 1000 m². Lze jej zohlednit pouze při ocenění jednotného funkčního celku se stavbou

oceňovanou podle ustanovení § 13, 14, 35, 36, tedy nikoliv v případě, kdy je převáděn pouze pozemek z jednotného funkčního celku bez stavby. Dále jde o matematickou úpravu vzorce.

§ 6 – Zemědělský pozemek: beze změn, stejně jako u příloh č. 4 (ZC zemědělských pozemků) a č. 5 (úpravy ZC zemědělských pozemků).

§ 7 – Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem: beze změn, stejně jako přílohy č. 6 (ZC lesních pozemků) a č. 7 (úpravy ZC lesních pozemků).

§ 8 – Pozemek vodní plochy: beze změn.

§ 9 – Jiný pozemek

Nově je rozděleno ocenění původního odst. 2, další odstavce jsou přečíslovány. Stav je nyní následující:

Odst. 2: Nově se upravuje oceňování nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky (nikoliv skládka, která má charakter stavby – viz též výše u § 4 odst. 5), skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, nebo pozemku takto již užívaného. Nově se při ocenění zohledňuje i poloha pozemku, a to v indexu polohy podle tabulky č. 4 v příloze č. 3.

Původní vztah $ZCU=ZC \times k$ se změnil na $ZCU=ZC \times I_p \times 0,70$; index polohy se přitom opět stanoví z přílohy č. 3, tabulka č. 4, sloupec *h* (inž. stavby). Minimální cena zde není stanovena.

Odst. 3: Ustanovení nyní upravuje samostatně oceňování nezastavěných pozemků, na které bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro těžební a jim obdobné činnosti na zemském povrchu. Nově se při ocenění zohledňuje i poloha pozemku v indexu polohy podle tabulky č. 4 v příloze č. 3. Hodnoty kvalitativních pásem těchto pozemků jsou uvedeny ve sloupci *f*. Základní cena ZC nezastavěných pozemků je uvažována v celém prostoru vymezeném rozhodnutím o změně využití území stejná, bez ohledu na cenu pozemků v obci, do které pozemek náleží. V případě, že vymezený prostor zasahuje do území více obcí, použije se nejnižší základní cena obce v dotčeném prostoru za předpokladu, že není nižší než polovina nejvyšší základní ceny obce. Není-li podmínka splněna, použije se jako základní cena pro pozemky v dotčeném prostoru polovina nejvyšší základní ceny obce. K takto stanovené základní ceně ZC v dotčeném prostoru se pak index polohy pozemku I_p určí ve vztahu k obci, v jejímž katastrálním území se pozemek nachází. Původní vztah $ZCU=ZC \times k$ se změnil na $ZCU=ZC \times I_p \times k$; index polohy se přitom opět stanoví z přílohy č. 3, tabulka č. 4, ovšem sloupec *f*. Hodnoty koeficientu *k* podle velikosti obce se nezměnily.

Odst. 4: U ZCU pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 ZOM stavebním, ale je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné

zastavěnosti jiným předpisem, došlo k upřesnění, že se stanoví stejným způsobem jako dříve, tedy jako cena určená podle § 4 odst. 1, vynásobená koeficientem 0,30.

V dalších odstavcích došlo jen k aktualizaci odkazů.

Oceňování staveb nákladovým způsobem (§ 10 až § 30)

Princip je beze změn, došlo převážně jen k drobným upřesněním textu:

§ 18 – Venkovní úpravy, odst. 2 (zjednodušený způsob ocenění): zde je upřesněno, že procenta z ceny stavby oceňované podle § 13 (RD), popřípadě ze součtu cen těchto staveb a cen staveb oceňovaných podle § 15 a 16 (garáž, vedlejší stavba), pokud jsou tyto stavby s nimi společně užívány, se stanoví z cen určených podle § 10 (což je úvodní obecné ustanovení pro oceňování nákladovým způsobem), tedy z ceny s koeficientem $pp = I_T \times I_P$.

§ 21 – Oceňování jednotek (bytů a nebytových prostorů):

Odst. 1: Formální změna.

Odst. 3: U vzorců doplněny jednotky, u podlahové plochy doplněno, že se stanoví podle přílohy č. 1 k vyhlášce.

§ 24 – Kulturní památka: kromě formálních změn změna památky zapsané v seznamu UNESCO na památku zapsanou na Seznamu světového dědictví.

§ 25 – Rozestavěná stavba: v odst. 2 upřesněno, že jednotka, popřípadě její část, která vznikne nebo se mění její velikost na úkor společných částí domu na základě smlouvy o výstavbě, se z hlediska oceňování posuzuje jako rozestavěná.

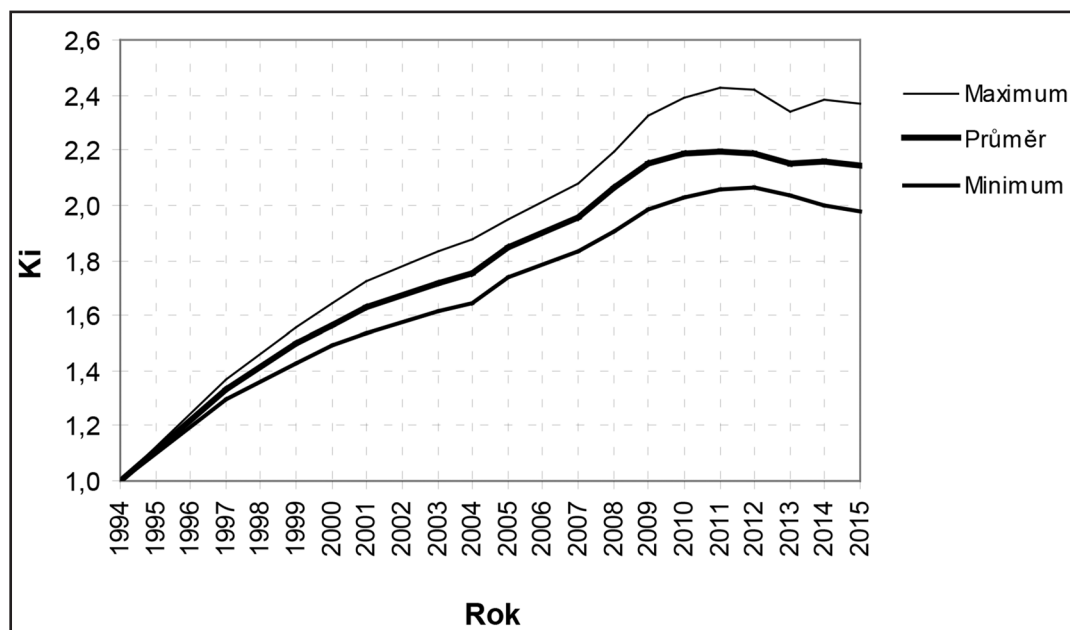
Přílohy č. 8 až 23, týkající se nákladového ocenění staveb, jsou beze změn.

Příloha č. 41 – Koeficienty změn cen staveb – K_i : Úprava aktualizuje hodnoty koeficientů změn cen staveb (meziroční inflační koeficient nárůstu cen stavebních prací), které každoročně poskytuje v hodnotách za 1. pololetí aktuálního roku Český statistický úřad. Průběh od roku 1994 je zřejmý z obr. 7.

§ 31 až § 33 (ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu):

- v § 31 odst. 6 je opět změna památky zapsané v seznamu UNESCO na památku zapsanou na Seznamu světového dědictví,
- v § 33 je doplněno, že ustanovení §§ 31 a 32 se použijí v případě, že je nemovitá věc propachtována, pokud lze z pachtovného, uvedeného ve smlouvě, určit samostatně peněžitou hodnotu plnění za nájemné. Rozdíl mezi nájmem a pachtem vyplývá z ustanovení § 2332 nového občanského zákoníku – u nájmu se jedná o přenechání pouze k užívání, u pachtu o užívání a požívání – brání plodů a užitků z věci. Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu vychází ze stanoveného nájemného; vzhledem k tomu, že nájem a pacht nejsou totožné pojmy, nelze sjednané pachtovné použít pro výpočet, nelze-li z něj určit nájemné.

Přílohy č. 24 a 25, týkající se ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu, jsou beze změn.



Obr. 7 Vývoj koeficientu změny cen staveb Ki v letech 1994–2014b.

§ 34 až § 38 – Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Princip je opět prakticky beze změn. Kromě změn v přílohách došlo jen k drobným upřesněním textu vyhlášky:

- aktualizace čísel odstavců v odkazech na definice jednotlivých druhů staveb v části ocenění nákladovým způsobem,
- u jednotek opět upřesnění, že podlahová plocha se stanoví podle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky.

Přílohy č. 26 až 29, týkající se ocenění staveb porovnávacím způsobem: u všech jsou nové základní ceny.

§ 39 – Oceňování práva stavby: beze změn

§ 40 až § 47 – Oceňování trvalých porostů: v textu vyhlášky beze změn, změny v některých přílohách.

Přílohy č. 28 a 29: beze změn.

Příloha č. 30 (Ceny mýtní výtěžky ...): zcela nová.

Příloha č. 31: beze změn.

Příloha č. 32 (Věkové hodnotové faktory ...): zcela nová.

Přílohy č. 33 až 40: beze změn.

§ 48 (Oceňování majetkových práv) – beze změn**§ 48a – Zatřídění pro určení indexu polohy**

Nově se doplňuje postup při zatřídění pozemku pro určení hodnoty indexu trhu I_T do textu vyhlášky v příloze č. 2 v tabulkách č. 3 a 4. Vychází se zde ze tří základních pravidel:

Pozemek se zatřídí podle hlavní stavby, která se na něm nachází nebo se kterou je v jednotném funkčním celku. V tomto případě se nezohledňuje, zda je stavba součástí pozemku nebo je samostatnou stavbou či součástí práva stavby. V případě, že na pozemku je více hlavních staveb a nelze pro ně stanovit jeden účel užití, pak se prioritně pozemek začleňuje podle hlavní stavby, která je jeho součástí. Jsou-li všechny stavby nebo není žádná

stavba součástí pozemku, pak se postupuje obdobně jako v § 48a, odst. 1 písm. c). Obdobně se postupuje i v případě jednotného funkčního celku. Není-li na pozemku žádná stavba nebo jsou zde pouze stavby, které nemají charakter hlavní stavby, pak se pozemek začleňuje podle účelu užití stavby podle územního rozhodnutí nebo regulačního plánu nahrazujícího územní rozhodnutí, popř. dalších relevantních dokumentů. Nezastavěné jiné pozemky se začlení podle předpokládaného účelu užití, pro který je pozemek určen v územním plánu obce. Nelze-li účel jednoznačně určit, začlení se pozemek podle rezidenčních staveb.

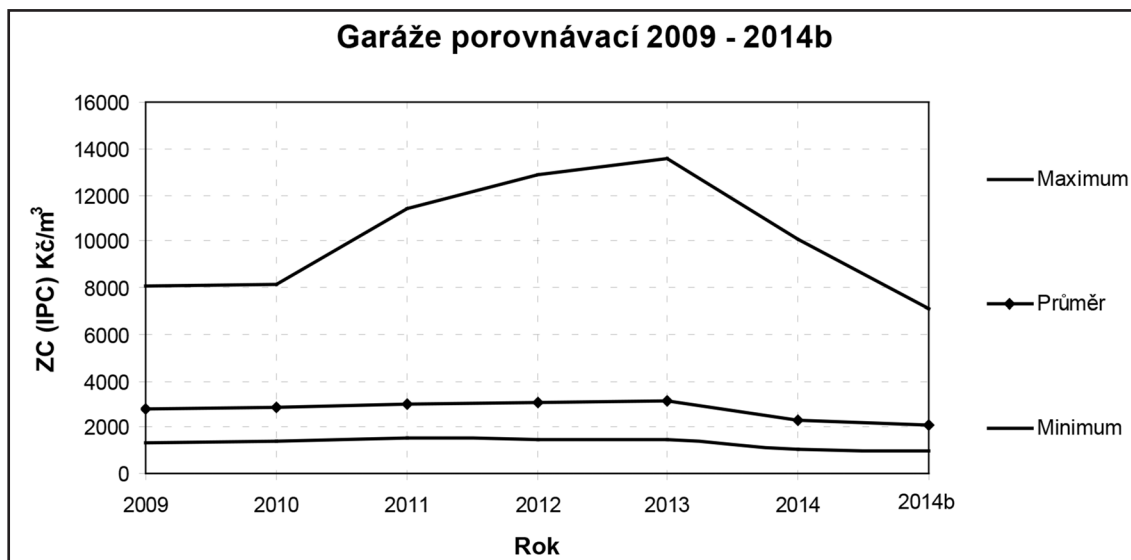
Pro stavbu, která je součástí pozemku, se použije index polohy pozemku. Pro samostatnou stavbu nebo stavbu, která je součástí práva stavby a je hlavní stavbou, se použije zatřídění vždy podle jejího druhu a účelu užití.

U staveb, u kterých nelze jednoznačně určit převažující účel užití se postupuje obdobně jako u pozemku s více hlavními stavbami.

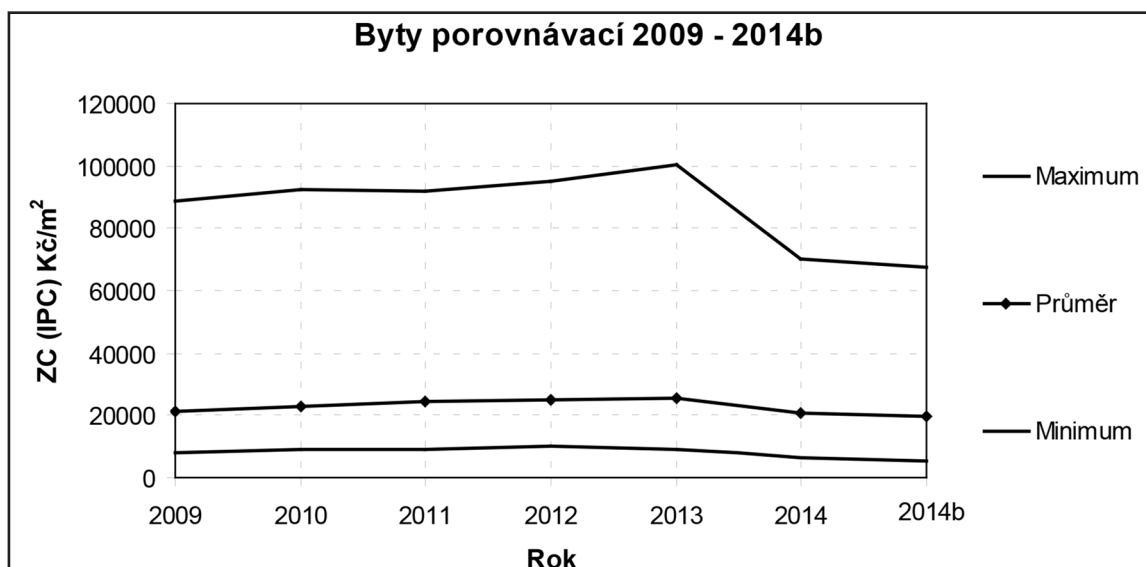
§ 48a – Zatřídění pro určení indexu polohy

(1) Pro výpočet indexu polohy se použijí hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků ze sloupce e až i z tabulky č. 3, nebo č. 4 přílohy č. 3, určené pro pozemek

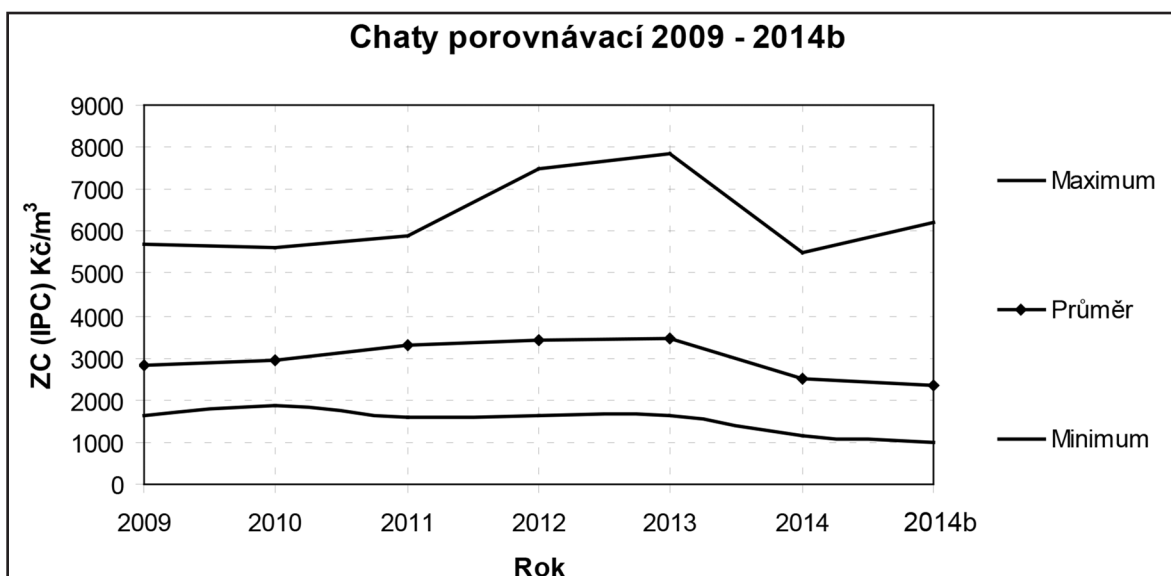
- a) podle druhu a účelu užití hlavní stavby, která se na něm nachází nebo se kterou je v jednotném funkčním celku, bez ohledu zda je stavba součástí pozemku, nebo samostatnou věcí, nebo součástí práva stavby,
- b) příslušející k jednotce podle druhu a účelu užití stavby, ve které se jednotka nachází,
- c) s více hlavními stavbami, které nejsou společně užívány, podle účelu jejich užití v pořadí sloupců e, nebo f, g, i, h tabulky č. 3; je-li jejich účel užití uvedený pouze v tabulce č. 4, pak v pořadí sloupců e, g, f, h, i; jsou-li některé hlavní stavby součástí pozemku a současně některé samostatnou věcí, nebo součástí práva stavby, zatřídění se provede pouze podle účelu užití hlavních staveb, které jsou jeho součástí,



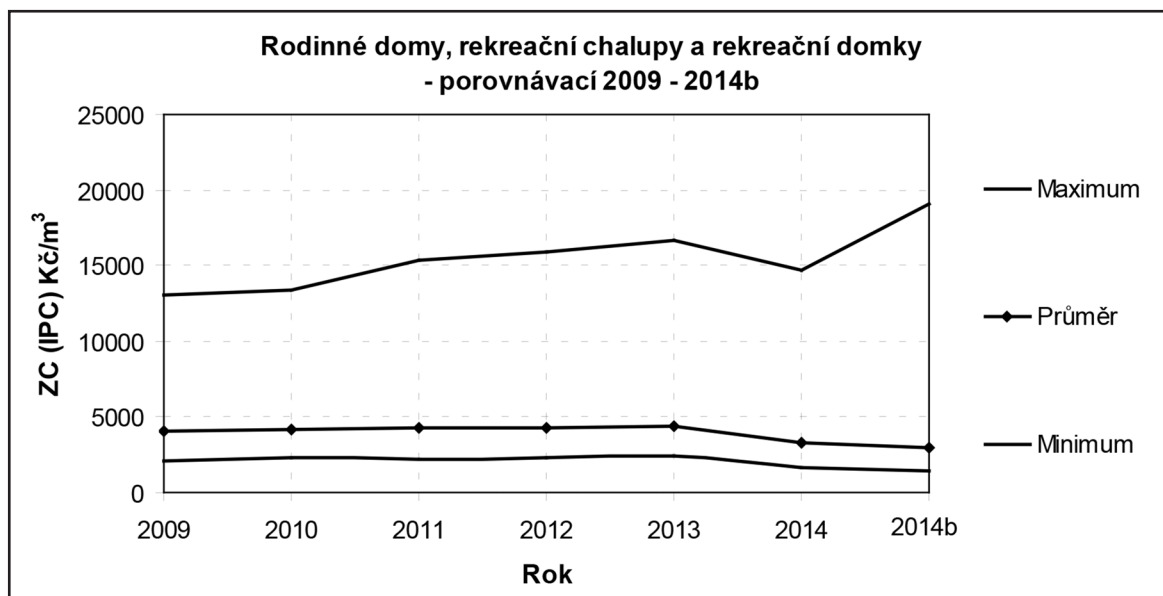
Obr. 8 Vývoj ZC (IPC) u porovnávací metody v letech 2009–2014b; garáže.



Obr. 9 Vývoj ZC (IPC) u porovnávací metody v letech 2009–2014b; byty.



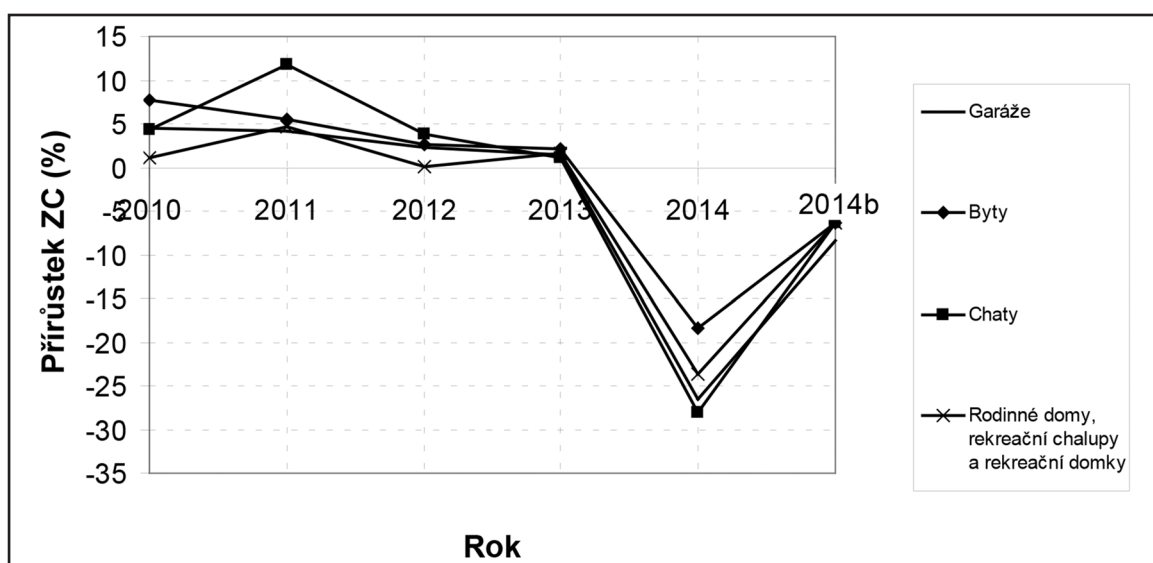
Obr. 10 Vývoj ZC (IPC) u porovnávací metody v letech 2009–2014b; rekreační a zahrádkářské chaty.



Obr. 11 Vývoj ZC (IPC) u porovnávací metody v letech 2009–2014b; rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky.

Tab. 2 Přehled přírůstků průměrů z indexovaných průměrných cen u porovnávacího způsobu ocenění v letech 2009 až 2014b.

Přírůstek průměru ze ZC (dříve IPC) v daném roce oproti roku předchozímu (%)						
Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2014b
Garáže	4,45	4,23	2,26	1,46	-26,5	-8,45
Byty	7,68	5,54	2,67	2,19	-18,3	-6,4
Chaty	4,39	11,74	3,73	1,18	-28,0	-6,30
Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky	1,05	4,62	0,02	1,55	-23,6	-6,30



Obr. 12 Vývoj meziročního přírůstku průměru ZC (IPC) u porovnávací metody v letech 2009–2014b.

- d) nebo pozemky v jednotném funkčním celku s více stavbami, které jsou společně užívány, podle účelu užití hlavní stavby, pokud jej lze určit; nelze-li určit jeden účel užití, pak pro všechny pozemky v jednotném funkčním celku se účel užití určí obdobně jako v písmenu c).
- (2) Hlavní stavbou se pro účely oceňování rozumí stavba, která není určena k tomu, aby se jí trvale užívalo s jinou stavbou v rámci jejího hospodářského účelu, a určuje účel využití pozemku.
- (3) U nezastavěného pozemku, který je určen k zastavění územním rozhodnutím, regulačním plánem nahrazujícím územní rozhodnutí, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem, se postupuje podle odstavce 1 podle určeného účelu užití stavby.
- (4) U nezastavěného pozemku nebo pozemku pouze se stavbami, které nemají charakter hlavní stavby, a nelze ho ocenit podle odstavce 3, se pro určení indexu vychází z předpokládaného účelu užití, pro který je pozemek určen v územním plánu, nebo regulačním plánu, bez ohledu na to, zda je stavba součástí pozemku, nebo samostatnou věcí, nebo součástí práva stavby. Nelze-li účel užití jednoznačně určit, použijí se hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků ze sloupce e, nebo f v tabulce č. 3 přílohy č. 3.
- (5) Pro stavbu, která je
- součástí pozemku se vždy použije hodnota indexu polohy určená pro pozemek, jehož je součástí,
 - samostatnou věcí, nebo je součástí práva stavby, a je stavbou hlavní, se použijí hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků ze sloupce e až i z tabulek č. 3, nebo 4 přílohy č. 3 podle jejího druhu a účelu užití,
 - samostatnou věcí, nebo je součástí práva stavby, a je užívána společně se stavbou hlavní, se použije hodnota indexu polohy určená pro hlavní stavbu; je-li společně užívána s více hlavními stavbami, použije se zařídění podle stavby, ke které její užívání převažuje.
- (6) Pro stavbu, u které nelze jednoznačně určit účel užití, se použijí hodnoty kvalitativních pásem jednotlivých znaků ze sloupce e až i z tabulky č. 3, nebo č. 4, přílohy č. 3 podle převažujícího účelu užití v pořadí sloupců e, nebo f, g, i, h tabulky č. 3; pokud jsou části stavby užívané pouze k účelům uvedeným v tabulce č. 4, zařídí se v pořadí sloupců e, g, f, h, i.
- Pozn. k § 48a odst. 1 písm. c): Pokud je na jednom pozemku více hlavních staveb, pak přednostní pro zařazení jsou stavby, jež jsou součástí pozemku, pokud se na pozemku vyskytují. Vždy je třeba uvést zdůvodnění použitého zařídění.

§ 49 (Věcná břemena): beze změn

§ 50 (Zaokrouhlování) : beze změn

§ 51 (Územní plány) : beze změn

§ 52 (Jednotky podle jednotlivých zákonů) : beze změn

§ 53 (Počet obyvatel) : beze změn

§ 54 a § 55: beze změn

Tab. 3 Přehled vztahů pro ocenění pozemků od 1. 10. 2014

Tabulka je informativní. Při rozhodování o použití příslušného ustanovení je třeba dbát všech ustanovení textu i příloh zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky.

Pozemek	§/odst.	Vzorec pro ZCU	Pozn.
Stavební podle platné CMSP	§ 2	Cena podle CMSP, žádné další úpravy	
Stavební – ZC jako výchozí takřka pro všechny ostatní kromě zemědělských a lesních	§ 3	ZC podle obce, u nevyjmenovaných × O1 až O6	
Stavební v obci, zastavěný	§ 4/1	$ZCU = ZC \times I$	$I = I_T \times I_O \times I_P$ $I_T \dots$ příl. 3 tab. 1 $I_O \dots$ příl. 3 tab. 2 $I_P \dots$ příl. 3 tab. 3 n. 4
Nezastavěný určený k zastavění	§ 4/2	$ZCU = ZC \times I \times 0,8$ Minimum: 30 Kč/m ²	
Komunikace, veřejné prostranství, veřejný park	§ 4/3	$ZCU = ZC \times I$ Minimum: 30 Kč/m ²	$I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$ $P_i \dots$ příl. 3 tab. 5 § 4 / 3, 4: Omezení pro veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem a dráhy
ZCU nezastavěného pozemku, určeného k zastavění skládkou regulačním plánem, rozhodnutím o umístění stavby, územním souhlasem, ohlášením stavebnímu úřadu, stavebním povolením, nebo veřejnoprávní smlouvou nebo zastavěného pozemku již takto užívaného	§ 4/5	$ZCU = ZC \times I_p \times 0,8$ Minimum: 30 Kč/m ²	$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$ $P_i \dots$ tab. 4 příl. 3, sloupec h Pokud je pozemek užíván jako skládka, která je stavbou, pak se ocení podle § 4 odst. 5 (na tuto skládku je nutné nějaké povolení k umístění stavby od stavebního úřadu). Pokud je pozemek užíván jako skládka, která není stavbou, pak se ocení podle § 9 odst. 2 (na tuto skládku postačí rozhodnutí o změně využití území).

Pozemek	§/odst.	Vzorec pro ZCU	Pozn.	
Vodní stavby – skutečně zastavěno nebo určeno k zastavění hrází, jezem a dalšími stavebními součástmi vodních děl oceňovaných podle § 17	§ 4/6	$ZCU = ZC \times I_p \times k$ Minimum: zastavěný 20 Kč/m ² nezastavěný určený k zastavění 10 Kč/m ²	$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right)$ $P_i \dots$ tab. 4 příl. 3, sloupec <i>h</i>	$k =$ 0,85...pro pozemek již zastavěný vodním dílem 0,60... pro pozemek nezastavěný, ale určený k zastavění
Vodní plochy – ZCU nezastavěného pozemku vodní plochy funkčně souvisejícího se stavbou vodního díla, kromě rybníku a malé vodní nádrže	§ 8/2	Jako § 4/6 × 0,2	Minimum: 10 Kč/m ²	
Vodní plochy – ZCU rybníku nebo malé vodní nádrže, včetně jejich částí pod hrází a jejich dalších stavebních součástí, zastavěno nebo určeno k zastavění	§ 8/3	$ZCU = ZC \times k$	Minimum: 10 Kč/m ²	$k =$ a) 0,06 u pozemku v zastav. území, b) 0,05 u pozemku v nezastav. území.
Vodní plochy – ZCU pozemku nebo jeho části umělé vodní nádrže a koryta vodního toku, které nejsou stavbou, jakož i základní cena upravená přírodní vodní nádrže a přírodního vodního toku	§ 8/4	$ZCU = ZC \times 0,07$	Minimum: 10 Kč/m ²	
Vodní plochy – ZCU pozemku zamokřené plochy močálu, mokřadu a bažiny	§ 8/6	$ZCU = ZC_{zp} \times 0,25$ Minimum: 1 Kč/m ²	$ZC_{zp} \dots$ zde průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přírážkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5. Tuto cenu lze na základě věcného zdůvodnění snížit až o 50%.	
ZCU nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavňové a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, nebo pozemku takto již užívaného	§ 9/2	$ZCU = ZC \times I_p \times 0,7$ Minimální cena není v oceňovací vyhlášce v tomto odstavci stanovena	$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right)$ $P_i \dots$ tab. 4 příl. 3, sloupec <i>h</i>	Pokud je pozemek užíván jako skládka, která je stavbou, pak se ocení podle § 4 odst. 5 (na tuto skládku je nutné nějaké povolení k umístění stavby od stavebního úřadu). Pokud je pozemek užíván jako skládka, která není stavbou, pak se ocení podle § 9 odst. 2 (na tuto skládku postačí rozhodnutí o změně využití území).
ZCU nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro terénní úpravy pro těžební a jim obdobné činnosti nebo s nimi souvisejícími pracemi na zemském povrchu	§ 9/3	$ZCU = ZC \times I_p \times k$ Minimum: 30 Kč/m ²	$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right)$ $P_i \dots$ tab. 4 příl. 3, sloupec <i>f</i>	$k =$ v obcích s počtem nad 250 000 obyvatel ... 0,40, v obcích s počtem od 5 000 do 250 000 obyvatel ... 0,50 v ostatních obcích ... 0,60.
ZCU pozemku nebo jeho části, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavební, ale je zahrnut do platného územního plánu nebo platného regulačního plánu jako pozemek určený k zastavění, ...	§ 9/4	Jako § 4 odst. 1 × 0,30	Minimum: 20 Kč/m ²	... nebo část pozemku, kterou nelze zastavět z důvodu stanovení nejvyšší přípustné zastavěnosti jiným předpisem
ZCU pozemku hospodářsky nevyužitelného	§ 9/5	$ZCU = ZC_{zp} \times 0,25$, možno snížit až na 50 %, min. 1 Kč/m ²	$ZC_{zp} \dots$ zde průměrné základní ceny zemědělských pozemků v daném katastrálním území, upravené přírážkou za polohu podle položky č. 1 přílohy č. 5	
ZCU pozemku neuvedeného v odstavcích 2, 3, 4 a 5, který není stavebním, zemědělským, lesním ani pozemkem vodní plochy, a lze jej hospodářsky využít	§ 9/6	$ZCU = ZC \times 0,04$	Minimum: 10 Kč/m ²	

Pozemek	§/odst.	Vzorec pro ZCU	Pozn.	
ZCU pozemku zemědělského	§ 6	ZC dle BPEJ z přílohy č. 4, upraví se dle přílohy č. 5 Minimum: 1 Kč/m ²	ZC jako průměrná základní cena zemědělských pozemků v daném k.ú., uvedená v jiném právním předpisu, je-li potvrzeno Státním pozemkovým úřadem České republiky, že zemědělsky obhospodařovaný pozemek nebyl bonitován; upraví se dle přílohy č. 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. 4 a vynásobí se koeficientem 0,65
ZCU lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem	§ 7	ZC dle SLT z přílohy č. 6	Upraví se dle přílohy č. 7	Minimum: 1 Kč/m ²

Úřední oceňování majetku 2014b – errata a doplnění

V části výtisků publikace Úřední oceňování majetku 2014b je na str. 61 (Příloha č. 3, tabulka č. 1, poslední řádek) vzorec pro

index trhu $I_T = P_6 \times \left(\sum_{i=1}^5 P_i \right)$. Správně má být v závorce ještě 1+ ,

tedy $I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$.

Na str. 304 pod bodem 9 jsou uvedena vybraná ustanovení zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků. V současné době platí zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád. Z toho se znalecké činnosti týkají zejména následující ustanovení:

§ 95 – Znalecký posudek

(1) Správce daně může ustanovit znalce k prokázání skutečností rozhodných pro správné zjištění a stanovení daně,

- a) závisí-li rozhodnutí na posouzení otázek, k nimž je třeba odborných znalostí, které správce daně nemá, nebo
- b) nepředloží-li daňový subjekt znalecký posudek, pokud mu tuto povinnost ukládá zákon, a to ani na výzvu správce daně.

(2) Rozhodnutí o ustanovení znalce se doručuje znalci; včas podané odvolání proti tomuto rozhodnutí má odkladný účinek. Rozhodnutí o ustanovení znalce se doručuje též daňovému subjektu, který proti němu nemůže uplatnit opravné prostředky.

(3) Je-li vyžádán správcem daně znalecký posudek, je daňový subjekt, v jehož věci má být znalecký posudek podán, povinen při jeho vypracování s ustanoveným znalcem spolupracovat. Pokud je k vypracování znaleckého posudku potřebná součinnost dalších osob, může jim správce daně rozhodnutím uložit tuto povinnost, a to v rozsahu nezbytném pro vypracování znaleckého posudku; včas podané odvolání proti tomuto rozhodnutí má odkladný účinek.

(4) Je-li ve věci daňového subjektu prováděn výslech znalce, má daňový subjekt právo být tomuto výslechu přítomen a klást znalci otázky týkající se podávaného znaleckého posudku. O tom, že bude prováděn výslech znalce, správce daně daňový subjekt včas vyrozumí.

§ 117

(1) Řízení ukončené pravomocným rozhodnutím správce daně se obnoví na návrh příjemce rozhodnutí, nebo z moci úřední, jestliže ...

b) rozhodnutí bylo učiněno na základě padělaného nebo pozměněného dokladu anebo dokladu obsahujícího nepravdivé údaje, křivé výpovědi svědka nebo nepravdivého znaleckého posudku, ...

Díl 5 – Vymáhání daní

§ 175 – Způsoby vymáhání

(1) Správce daně může vymáhat nedoplatek daňovou exekucí nebo zabezpečit vymáhání nedoplatku prostřednictvím soudu nebo soudního exekutora, popřípadě jej uplatnit v insolvenčním řízení nebo přihlásit jej do veřejné dražby.

(2) Správce daně zvolí způsob vymáhání nedoplatku tak, aby výše nákladů spojených s vymáháním, které bude daňový subjekt povinen uhradit, nebyla ve zjevném nepoměru k výši nedoplatku.

Daňová exekuce

§ 177 – Vztah k občanskému soudnímu řádu

(1) Nestanoví-li tento zákon jinak, postupuje se při daňové exekuci podle občanského soudního řádu.

Daňová exekuce prodejem movitých věcí a nemovitostí

Dražba

§ 194

(1) Správce daně může k provedení daňové exekuce prodejem movitých věcí a nemovitostí nařídit a provést dražbu. ...

§ 209

(1) Po nabytí právní moci exekučního příkazu se cena zjistí tak, že správce daně sepsané věci v jednoduchých případech odhadne, pokud cena nebo způsob jejího zjištění není stanovena jiným právním předpisem; cenu zaznamená v úředním záznamu. V ostatních případech ustanoví správce daně ke zjištění ceny sepsaných věcí znalce.

(2) Ke zjištění ceny kulturních památek a národních kulturních památek, sbírek muzejní povahy a sbírkových předmětů, které jsou jejich součástí, a předmětů kulturní hodnoty, ustanoví správce

daně vždy znalce.

(3) Za zjištěnou cenu věci, které se rychle kazí, se považuje cena, kterou určí odhadem daňový exekutor při soupisu.

§ 211

(1) Nejnižší dražební podání činí nejméně jednu třetinu zjištěné ceny. ...

(5) Ohledně movité věci, se kterou jsou spojena věcná nebo nájemní práva jiných osob, nebo ohledně movité věci, jejíž ocenění provedené znalcem přesahuje částku 500 000 Kč, se uplatní přiměřeně postup stanovený pro ocenění a prodej v dražbě při daňové exekuci prodejem nemovitosti a postup pro rozvrhové řízení.

Daňová exekuce prodejem nemovitostí

§ 218

Daňovou exekuci prodejem nemovitostí lze postihnout nemovitost, která je ve vlastnictví dlužníka. Tento postup se uplatní i při prodeji spoluvlastnického podílu na nemovitosti.

§ 219

(1) Dlužník nesmí od okamžiku, kdy mu byl oznámen exekuční příkaz, nemovitost převést na jinou osobu nebo ji zatížit. Právní úkon, kterým dlužník porušil tuto povinnost, je neplatný.

(2) Dlužník je povinen do 15 dnů od okamžiku, kdy mu byl oznámen exekuční příkaz, správci daně oznámit, zda a kdo má k nemovitosti předkupní právo, jiná práva a závady spojené s nemovitostí; pokud dlužník tuto povinnost nesplní, odpovídá za škodu tím způsobenou.

§ 220

(1) Správce daně doručí exekuční příkaz dlužníkovi a případným spoluvlastníkům předmětné nemovitosti.

(2) Správce daně doručí exekuční příkaz rovněž příslušnému katastrálnímu úřadu; následně správce daně stejným způsobem vyrozumí katastrální úřad o nabytí právní moci exekučního příkazu.

§ 221

(1) Po právní moci exekučního příkazu ustanoví správce daně znalce k ocenění nemovitosti, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s ní spojených. Jestliže nemovitost, její příslušenství

a jednotlivá práva a závady byly oceněny znalcem v době jednoho roku přede dnem, kdy exekuční příkaz nabyl právní moci, a jestliže se nezměnily okolnosti rozhodující pro ocenění, nové ocenění znalcem se neprovede.

(2) Dlužník, popřípadě i další osoby, jsou povinny na výzvu správce daně umožnit místní šetření za účelem ohledání nemovitosti, která je předmětem daňové exekuce, a jejího příslušenství; výzva musí být oznámena nejméně 8 dnů před stanoveným termínem místního šetření.

(3) Na základě výsledků ocenění podle odstavce 1 správce daně stanoví

- a) cenu nemovitosti a jejího příslušenství,
- b) cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených,
- c) závady, které prodejem v dražbě nezaniknou,
- d) výslednou cenu.

(4) Správce daně stanoví rozhodnutím výslednou cenu tak, že od ceny nemovitosti a jejího příslušenství a ceny práv spojených s nemovitostí odečte cenu závad, které prodejem v dražbě nezaniknou. Proti rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho doručení a dražbu lze nařídit až po právní moci tohoto rozhodnutí.

(5) Rozhodnutí o výsledné ceně správce daně doručí dlužníkovi, tomu, kdo přistoupil do daňové exekuce jako oprávněný z exekuce přerušené podle jiného právního předpisu, případným spoluvlastníkům a osobám, o nichž je mu známo, že pro ně vážnou na nemovitosti práva nebo závady.

§ 222

(1) V případě dražby nemovitosti činí nejnižší dražební podání dvě třetiny stanovené výsledné ceny. ...

§ 225

(1) Opakovanou dražbu lze nařídit nejdříve po uplynutí 3 měsíců ode dne původní dražby z důvodu, že ...

(2) Při opakované dražbě činí nejnižší dražební podání polovinu výsledné ceny nemovitosti. ...

(4) Došlo-li v době od předchozího stanovení výsledné ceny nemovitosti, jejího příslušenství a jednotlivých práv a závad s ní spojených do doby, kdy má být nařízena opakovaná dražba, ke změně skutečností, které mohou mít vliv na její výši, může správce daně stanovit novou výslednou cenu; odstavec 2 se nepoužije.