



# Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. ledna 2021

## Amendments to the Valuation of Immovable Property from 1 January 2021

Albert Bradáč<sup>a\*</sup>, Petr Polák<sup>b</sup>

<sup>a</sup>*Emeritní profesor oboru soudní inženýrství, Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně*

<sup>b</sup>*Ministerstvo financí ČR*

### Abstrakt

V článku jsou uvedeny a komentovány změny oceňování nemovitostí, které přináší novela zákona o oceňování majetku a novela prováděcí oceňovací vyhlášky k 1. lednu 2021.

**Klíčová slova:** nemovitost, nemovitá věc, stavba, právo stavby, pozemek, věcné břemeno, rychle rostoucí dřeviny, cena.

### Abstract

The article presents and comments on the changes in real estate valuation brought by the amendment to the Property Valuation Act and the amendment to the implementing valuation decree as of 1 January 2021.

**Keywords:** property, real thing, building, construction law, land, easements, fast growing woody plants, price.

### ÚVODEM

K 1. lednu 2021 nabývají účinnosti kromě nového zákona znaleckého a jeho prováděcích vyhlášek také novela č. 237/2020 Sb. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a vyhláška Ministerstva financí č. 488/2020 Sb., jež novelizuje vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášku), ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb. Účelem předkládaného příspěvku je seznámit čtenáře podrobněji s těmito novelami, včetně důvodů, jež k jejich vydání vedly. V příspěvku jsou místy k novele oceňovací vyhlášky použity výňatky z důvodové zprávy MF ČR [5], u zákona pak ze sněmovního tisku Poslanecké sněmovny PČR č. 501 [2].

Příspěvek podává přehled o hlavních novelizacích zákona o oceňování majetku a oceňovací vyhlášky; některé formální změny, neměnící podstatu ocenění, jsou zde pominuty. Naopak vzhledem k účelu informace bylo nutno některá nová ustanovení citovat doslovně.

Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené jinými předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícím a kupujícím, kterou upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle zákona o oceňování majetku se určují ceny v ostatních případech, kdy se cena majetku stanovuje pro jiné účely než pro prodej.

V návaznosti na změny tržního a právního prostředí bylo potřebné několikrát zákon o oceňování majetku novelizovat;

zásadní novelizace proběhly v souvislosti s rekodifikací občanského zákoníku v roce 2013 (s účinností od 1. 1. 2014), se změnou zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí č. 340/2013 Sb. (nově je ovšem tato daň zrušena), se zákonným opatřením Senátu o změně daňových zákonů v souvislosti s rekodifikací soukromého práva a o změně některých zákonů č. 344/2013 Sb., se změnou zákona č. 228/2014 Sb. (autorský zákon) a se zákonem č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Novela oceňovací vyhlášky reaguje zejména na změny provedené v zákoně o oceňování majetku zákonem č. 237/2020 Sb. Hlavní úpravy v novele oceňovací vyhlášky se týkají oceňování některých nemovitých věcí; spočívají:

- v podrobnostech k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty,
- ve stanovení součástí a podkladů pro zpracování cenové mapy stavebních pozemků, včetně postupu,
- v oceňování rychle rostoucích dřevin,
- v oceňování věcných břemen a závad na nemovité věci,
- v každoroční aktualizaci základních cen stavebních pozemků u vyjmenovaných obcí, jejich oblastí a některých krajů,
- obdobně v aktualizaci základních cen některých staveb pro ocenění porovnávacím způsobem a
- v pravidelné aktualizaci koeficientů změny cen staveb.

Ministerstvo financí při aktualizaci základních cen a při úpravách oceňovacích postupů pro určování zjištěné ceny nemovitých věcí

\*Korespondenční adresa: albert@bradac.cz

DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2020.4.49>

jako zpracovatel vychází z prováděných analýz a statistického vyhodnocení údajů z prodejů nemovitých věcí za rok 2019, které ministerstvu dle ustanovení § 33 odstavec 3 zákona o oceňování majetku předávají finanční úřady. V novele oceňovací vyhlášky jsou rovněž řešeny a zohledněny konstruktivní připomínky, vznesené odbornou veřejností, pokud byly opodstatněné nebo přínosné pro objektivitu určovaných cen a bylo možno je aplikovat pro obecné použití. Respektuje přitom její znalost místních podmínek a používání právního předpisu v praxi

Níže jsou uvedeny hlavní změny podrobněji.

## OBVYKLÁ CENA A REÁLNÁ HODNOTA

Zákon o oceňování majetku řeší především oceňování majetku pro stanovení základu daně, ať již některé z daní majetkových, příjmových, daně z přidané hodnoty (DPH) či poplatků. Pro správné vyměření daně je tedy nezbytné zajistit objektivní ocenění, a to oceňovacím předpisem. Zákon proto nastavuje obecná kritéria a zásady, týkající se oceňování. Slouží pro kontrolu nesprávného ocenění, tím se podílí i na omezení daňových úniků. Cena podle zákona o oceňování majetku slouží také jako srovnávací úroveň při nákupu věcí do vlastnictví státu, popřípadě při prodeji státního majetku k posouzení hospodárnosti transakce. Jedná se o zásadní věc rovněž pro banky, které se ve svých standardech odvolávají právě na zákon o oceňování majetku.

**Obecně vychází oceňování majetku z obvyklé ceny**, definované v ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Obvyklou cenou se podle tohoto ustanovení oceňuje majetek a služby, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklá cena se stále více uplatňuje i u nemovitých věcí, především v případech, kdy na ni jiný právní předpis odkazuje.

Novela zákona převzala původní definici ceny obvyklé, oddělila ji však do samostatného odstavce 2 pragrafu 2; doplněno bylo, že se vztahuje na majetek a služby a že se stanoví porovnáním ze sjednaných cen. Oceňovací vyhláška pak v novém § 1a stanoví podrobnější postup při jejím stanovení:

### § 1a – Určení obvyklé ceny

*(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*

*(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje*

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

*(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.*

*(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.*

Obvyklá cena předmětu ocenění se určí vyhodnocením vybrané množiny prvků realizovaných cen srovnatelných předmětů k datu ocenění. Množina prvků je vybírána v přiměřeném historickém časovém intervalu podle předem nastavených kritérií výběru. Soubor musí obsahovat podle povahy oceňovaného předmětu dostatečný počet údajů, tzn. minimálně tři údaje, a to po vyloučení odlehlých údajů (extrémů). Analýza údajů vybraného souboru se provádí z hlediska hodnototvorných aspektů, na základě jejího vyhodnocení se pak určí obvyklá cena.

Pokud nebyly srovnatelné předměty ani v přiměřeném období obchodovány, lze je vyjimečně ocenit postupem pro určení tržní hodnoty (viz dále) za předpokladu, že při jejím stanovení se vychází pouze ze všeobecně známých a doložitelných skutečností a faktů k datu ocenění.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rovněž rozumí mimořádné podmínky trhu.

Ustanovení § 1a se rovněž týká obvyklé ceny nájemného (též „obvyklé nájemné“).

Znalec musí odůvodnit výběr údajů, stejně jako vhodnou volbu použitých analytických metod i provedení propočtu s korekcí upravených cen; hodnocení musí vycházet z vypočtených hodnot a musí být doloženo. Pouze slovní nepodložené hodnocení a konstatování, že vychází z vlastních zkušeností, je nedostačující.

**Cena obvyklá se podle zákona o oceňování majetku určuje výhradně porovnáním kupních (sjednaných) cen srovnatelných věcí.** V některých případech však není jednoduché kupní cenu srovnatelných věcí zjistit, buď z důvodu její jedinečnosti, nebo proto, že se s ní v dané lokalitě a v přiměřeném časovém úseku neobchodovalo. Z těchto důvodů považovali autoři novely zákona s ohledem na současný stav trhu za potřebné rozšířit možnosti ocenění věcí o **určení tržní hodnoty**. Lze předpokládat, že zavedením tržní hodnoty do zákona o oceňování majetku bude v případech, kdy nelze z výše uvedených důvodů určit obvyklou cenu, umožněno odkázat v jiných právních předpisech na tento již delší dobu požadovaný náhradní způsob ocenění. Definice tržní hodnoty je uvedena v novém ustanovení § 2 odst. 3 až 5 zákona:

*(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*

*(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami,*

kteří mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

V odst. 5 pak je uvedeno, že určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat, využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení tržní hodnoty stanoví vyhláška v novém ustanovení § 1b:

(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.<sup>1)</sup>

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.

Tržní hodnota se stanovuje na základě vyhodnocení určených cen (hodnot) a výběrem z více způsobů oceňování. Při ocenění (s výjimkou služeb) se zvažuje nejlepší možné využití předmětu, kterým se rozumí dosažení nejvyšší možné hodnoty, které lze jejím využitím dosáhnout, a které je reálné, právně přípustné a finančně proveditelné. Tržní hodnota se stanovuje pro běžného kupujícího. Tržní hodnotou předmětu ocenění není předem dohodnutá částka nebo skutečná prodejní cena. Zvolený způsob ocenění, ze všech možných způsobů ocenění, je potřeba řádně odůvodnit.

Ustanovení § 1b se rovněž týká tržní hodnoty nájemného, též „tržní nájemné“.

Nový § 1c pak stanoví, že **spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná**. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit. Stanovení zjištěné ceny slouží jako kontrolní cenová hladina pro srovnání úrovně ocenění. Případné rozdíly je třeba náležitě odůvodnit, rovněž důvody nestanovení obvyklé ceny musí být zpracovatelem ocenění uvedeny; výjimku tvoří určení ceny obvyklé a tržní hodnoty v případech nemovitého zajištění pro subjekty podléhající regulaci spojené s výkonem činnosti bank, spořitelních a úvěrových družstev.

### **Cena zjištěná – pozemky**

Ocenění stavebních pozemků vychází ze sjednaných cen (cenové mapy stavebních pozemků, porovnávací způsob), u zemědělských pozemků z předpokládaných výnosů, u lesních pozemků z výnosového a porovnávacího způsobu podle plošně převládajících souborů lesních typů.

**Definice stavebního pozemku** se prakticky nezměnila. Jako dříve je prioritním ocenění podle cenové mapy stavebních pozemků (CMSP); v § 2 odst. 1 a 2 oceňovací vyhlášky je nově podrobně definován způsob jejího zpracování. V §§ 5 a 6 pak je stanoveno, že pozemek, který není podle § 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku stavebním pozemkem, nelze podle cenové mapy stavebních pozemků ocenit. Takový pozemek se ocení podle příslušného

ustanovení oceňovací vyhlášky (§ 3 až 5). Podle určení v § 10 odst. 1 novelizovaného zákona není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě nebo nelze-li stavební pozemek ocenit cenou z cenové mapy, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m<sup>2</sup>, upravené o vliv polohy a o další vlivy, působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.

V příloze č. 2 oceňovací vyhlášky v tabulce č. 1 jsou **aktualizovány základní ceny za m<sup>2</sup> stavebního pozemku** ve vyjmenovaných obcích, jejich oblastech a okresech na základě sjednaných cen a analýz údajů, které MF předávají územní pracoviště Finančních úřadů v návaznosti na ustanovení § 33 odst. 3 zákona o oceňování majetku; změny oproti předchozí verzi oceňovací vyhlášky viz mj. obr. č. 1 až 3 a tab. č. 1.

V příloze č. 3 oceňovací vyhlášky v tabulce č. 1, ve znaku 8 – poloha obce, dochází u popisu kvalitativního pásma II., III. a V. k upřesnění textu, tj. za text „v tabulce č. 1“ se vkládá text „přílohy č. 2“.

V příloze č. 20 (Koeficient polohový K<sub>5</sub>) pak věta za tabulkou č. 1 zní:

*Pro liniové inženýrské stavby (popřípadě její převažující část) nacházející se v zastavěném území obce se použije u položek č. 1 a 2 maximální hodnota koeficientu polohy K<sub>5</sub> zvýšená o 10%, a u položek 3, 4 a 5 se hodnota koeficientu zvýší o 15%.*

**Pozemky zemědělské** (§ 11 ZOM, § 6 OV) – beze změn, přílohy rovněž beze změn.

**Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem** (§ 12 ZOM, § 7 OV) – beze změn, přílohy rovněž beze změn.

**Pozemek vodní plochy, jiný pozemek** (§ 13 ZOM, § 8 a 9 OV) – beze změn, přílohy rovněž beze změn.

### **Cena zjištěná – stavby včetně jednotek (bytů a nebytových prostorů)**

#### **Nákladový způsob ocenění staveb**

U nemovitých věcí, které jsou stavbami, se při oceňování uplatňuje nákladový způsob, kombinace nákladového a výnosového způsobu a způsob porovnávací.

U nákladového způsobu ocenění (§§ 10 až 30 OV) došlo prakticky jen k aktualizaci koeficientů změny cen staveb v příloze č. 41. Průběh K<sub>1</sub> od roku 1994 je zřejmý z obr. 4. U průměru se zde jedná o prostý aritmetický průměr hodnot z přílohy č. 41.

#### **Porovnávací způsob ocenění staveb**

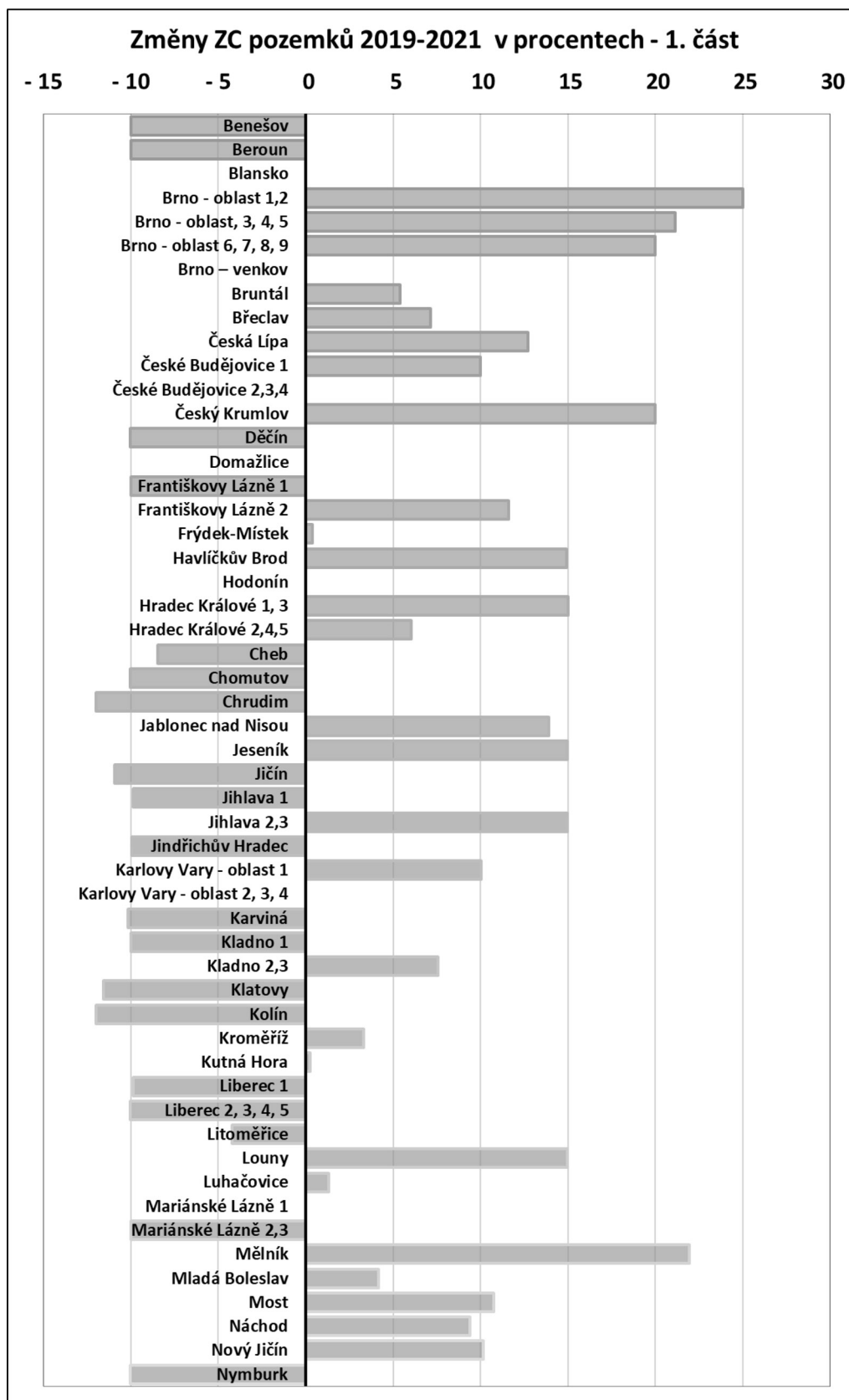
Porovnávací způsob ocenění (§§ 34–38) – text nezměněn, nové jsou hodnoty ZC v přílohách č. 24 až 27. V Karlovarském kraji v současné době žádná obec „nad 50 000 obyvatel“ nedosahuje, proto není v této kolonce v novele vyhlášky uvedena základní cena.

Na grafech v obrázcích č. 5 až 9 je uveden vývoj ZC od roku 2009 (zavedení ocenění porovnávacím způsobem) do roku 2021 (dříve tzv. IPC – indexovaná průměrná cena; s přechodem na ZC a změnou metodiky zřejmě souvisejí skoky od roku 2013). U průměru se zde jedná o prostý aritmetický průměr hodnot z příslušných příloh.

#### **Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu**

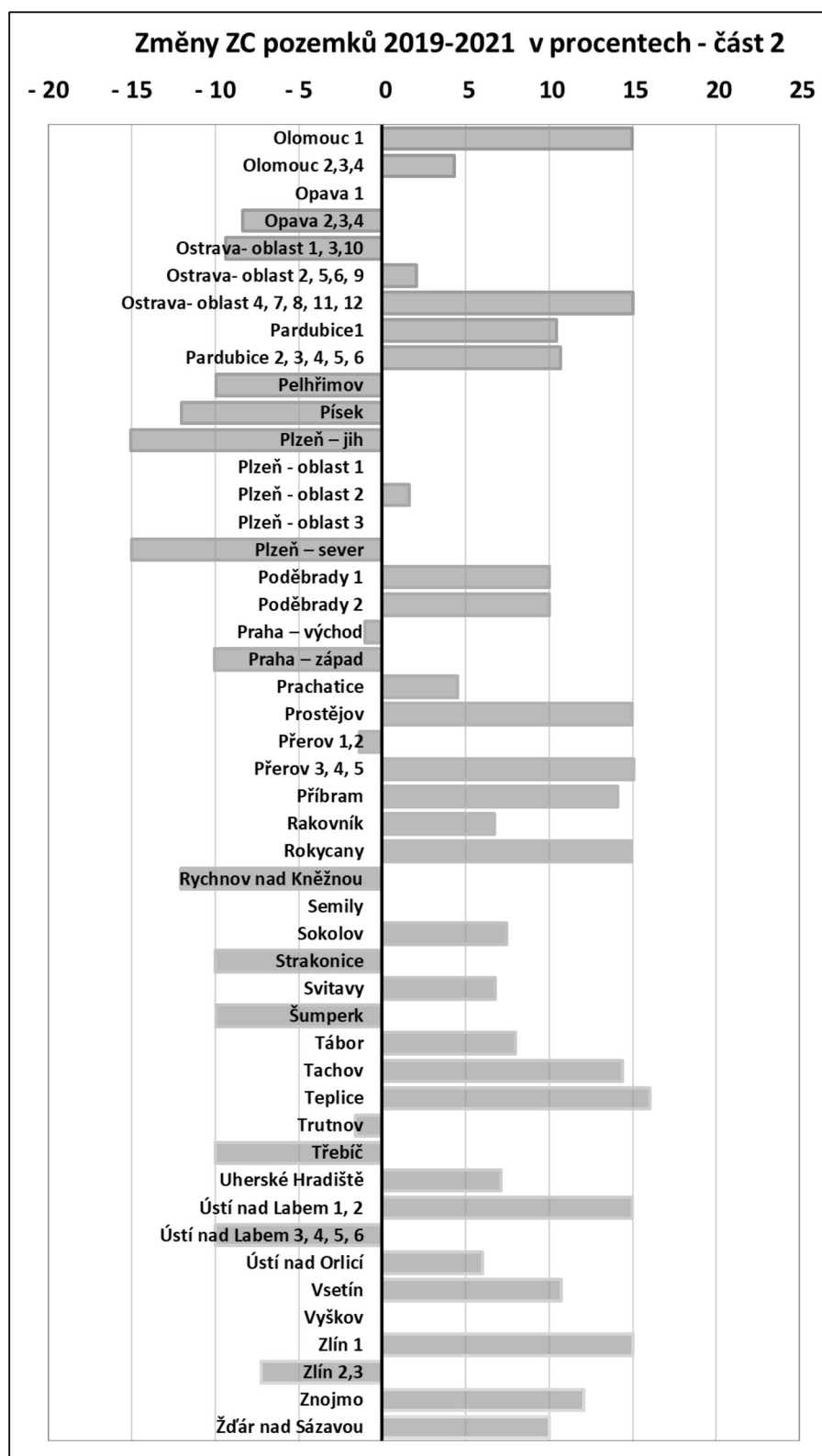
Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu (§§ 31 až 33 OV) – zde při poslední novelizaci nedošlo k žádným změnám v textu; v příloze č. 22 (míry kapitalizace) byl v tabulce doplněn text řádku 17 a vložen nový řádek 18:

<sup>1)</sup> Pozn. autorů: Tzv. metoda nejvyššího a nejlepšího využití – High And Best Use (HABU).



Obr. 1 Změny základních cen pozemků 2019/2021 u vyjmenovaných obcí resp. jejich částí v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky – část 1 (Zpracování: vlastní).

Fig. 1 Changes in the basic price of the land, 2019/2021 at the listed municipalities or their parts in table 1 in the annex no. 2 to the valuation of the decree – part 1 (Handle: custom).



Obr. 2 Změny základních cen pozemků 2019/2021 u vyjmenovaných obcí resp. jejich částí v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky – část 2 (Zpracování: vlastní).

Fig. 2 Changes in the basic price of the land, 2019/2021 at the listed municipalities or their parts in table 1 in the annex no. 2 to the valuation of the decree – part 2 (Handle: custom).

Tab. 1 Změny základních cen stavebních pozemků 2019/2021 – Praha; oblasti podle přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky (Zpracování: vlastní).  
Tab. 1 Changes in basic prices of building plots, 2019/2021 – Prague; areas according to Annex 2 of the valuation decree (Handle: custom).

Praha oblast	Katastrální území	ZC 2019 Kč/m <sup>2</sup>	ZC 2021 Kč/m <sup>2</sup>	Změna ZC %
1	Hradčany, Josefov, Malá Strana, Nové Město, Staré Město	65 075	78 090	20,00
2	Vinohrady, Vyšehrad	17 002	18 330	7,81
3	Holešovice, Karlín, Žižkov	17 002	18 330	7,81
4	Braník, Hodkovičky, Krč, Lhotka, Michle	7 999	8 494	6,19
5	Hlubočepy, Jinonice, Košíře, Motol, Radlice	7 999	8 494	6,19
6	Břevnov, Bubeneč, Dejvice, Troja, Střešovice, Veleslavín	17 002	18 330	7,81
7	Đáblice, Kbely, Letňany	6 126	7 351	20,00
8	Bohnice, Čimice, Dolní Chabry, Lysolaje, Sedlec, Suchdol	5 134	5 272	2,69
9	Libeň, Hloubětín, Kobylisy, Prosek, Střížkov, Vysočany	7 999	8 494	6,19
10	Hrdlořezy, Malešice, Strašnice, Záběhlice	7 999	8 494	6,19
11	Dolní Měcholupy, Háje, Horní Měcholupy, Hostivař, Chodov, Petrovice, Štěrboholy	6 126	7 351	20,00
12	Benice, Kamýk, Komořany, Kunratice, Křeslice, Libuš, Modřany, Pitkovice, Šeberov, Újezd u Průhonice	7 999	8 494	6,19
13	Cholupice, Královice, Lipany, Nedvězí, Písnice, Točná	5 134	5 272	2,69
14	Běchovice, Dolní Počernice, Dubeč, Hájek u Uhříněvsi, Koloděje, Kolovraty, Uhříněves	5 134	5 272	2,69
15	Březiněves, Čakovice, Miškovice, Satalice, Třeboradice, Vinoř,	5 134	5 272	2,69
16	Radotín, Řeporyje, Zbraslav	5 134	5 272	2,69
17	Lahovice, Lipence, Lochkov, Přední Kopanina, Sobín, Zadní Kopanina	5 134	5 272	2,69
18	Holyně, Malá Chuchle, Řepy, Slivenec, Stodůlky, Třebonice, Velká Chuchle, Zličín	7 999	8 494	6,19
19	Černý Most, Horní Počernice, Hostavice, Klánovice, Kyje, Újezd n. Lesy	5 134	5 272	2,69
20	Liboc, Nebušice, Ruzyně, Vokovice,	6 126	7 351	20,00
21	Nusle, Podolí, Smíchov, Vršovice	17 002	18 330	7,81
<b>Průměr – přírůstek %</b>				<b>9,93</b>

17	– Majetková práva, není-li dále uvedeno jinak	10
18	– Pozemky nezastavěné, které nejsou v jednotném funkčním celku, zatížené věcným břemenem	10

Za tabulkou pak byl text doplněn o nová ustanovení, týkající se ocenění věcných břemen pro technickou infrastrukturu:

*Pro ocenění věcných břemen se použije míra kapitalizace podle druhu nemovité věci, kterou věcné břemeno zatěžuje, kromě věcných břemen pro technickou infrastrukturu, u nichž činí 10 %.*

*V případě zatížení stavby věcným břemenem se použije míra kapitalizace pro tuto stavbu. Pro ocenění závady na nemovité věci se použije míra kapitalizace podle druhu zatížené nemovité věci.*

*U zastavěného pozemku nebo pozemku v jednotném funkčním celku zatíženého věcným břemenem se použije míra kapitalizace podle druhu hlavní stavby. Je-li na pozemku více hlavních staveb, které nejsou společně využívány, postupuje se podle § 48a odst. 1 písm. c).*

*Míru kapitalizace lze v odůvodněných případech zvýšit až o 0,5 %.*

## Věcná práva k nemovitým věcem

### Oceňování práva stavby

Zde je zcela nový § 16a zákona o oceňování majetku:

#### § 16a – Oceňování práva stavby

(1) Právo stavby se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku při zohlednění doby dalšího užívání práva, která uplyne v období od roku ocenění do roku zániku práva.

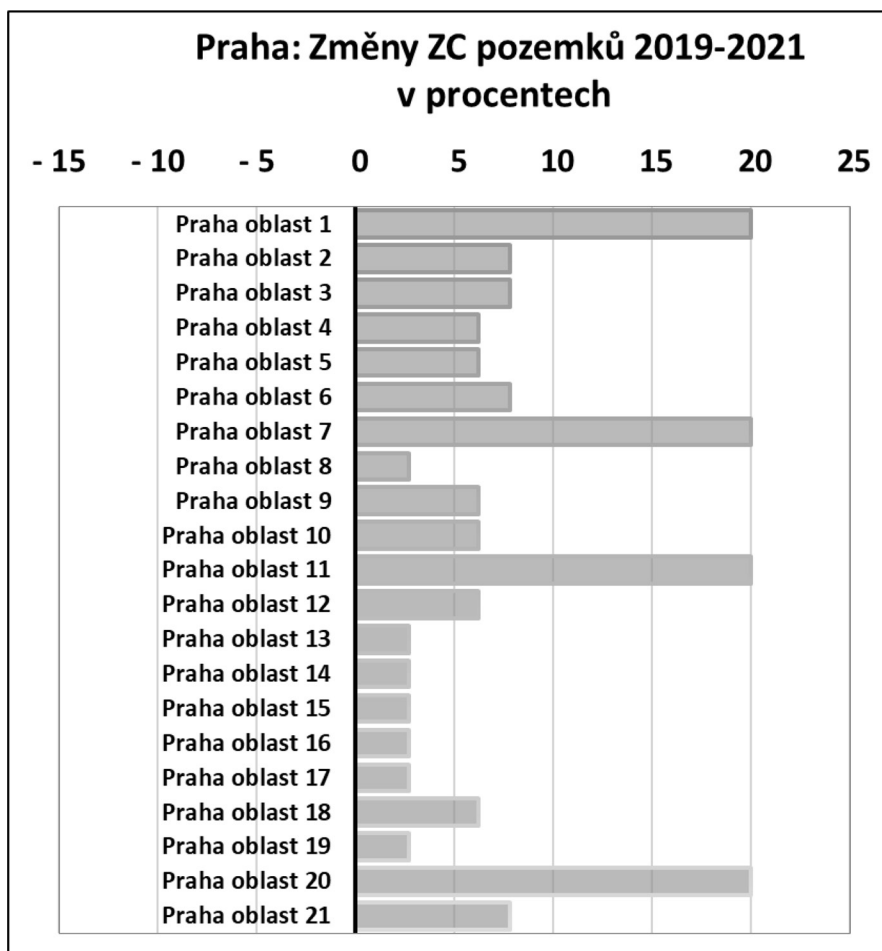
(2) Pro ocenění práva stavby s nezřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se zjistí roční užitek z pozemku zatíženého tímto právem.

(3) Pro ocenění práva stavby se zřízenou stavbou, která právu stavby vyhovuje, se roční užitek určí ze zjištěné ceny zatíženého pozemku a zjištěné ceny stavby, která právu stavby vyhovuje, a z náhrady při zániku práva stavby.

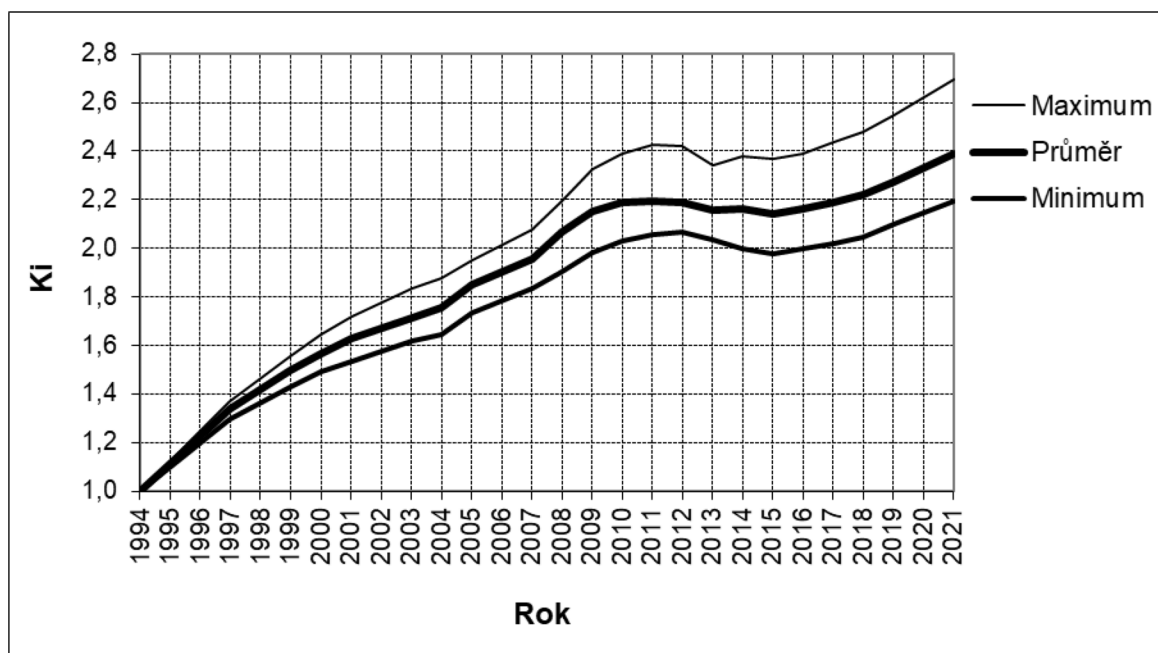
(4) Způsob výpočtu ceny práva stavby při zohlednění počtu let dalšího trvání práva stavby, určení ročního užítku a výše náhrady při zániku práva stavby stanoví vyhláška.

(5) Ocenění podle odstavců 2 a 3 se nepoužije, lze-li cenu práva stavby zjistit z rozhodnutí příslušného orgánu.

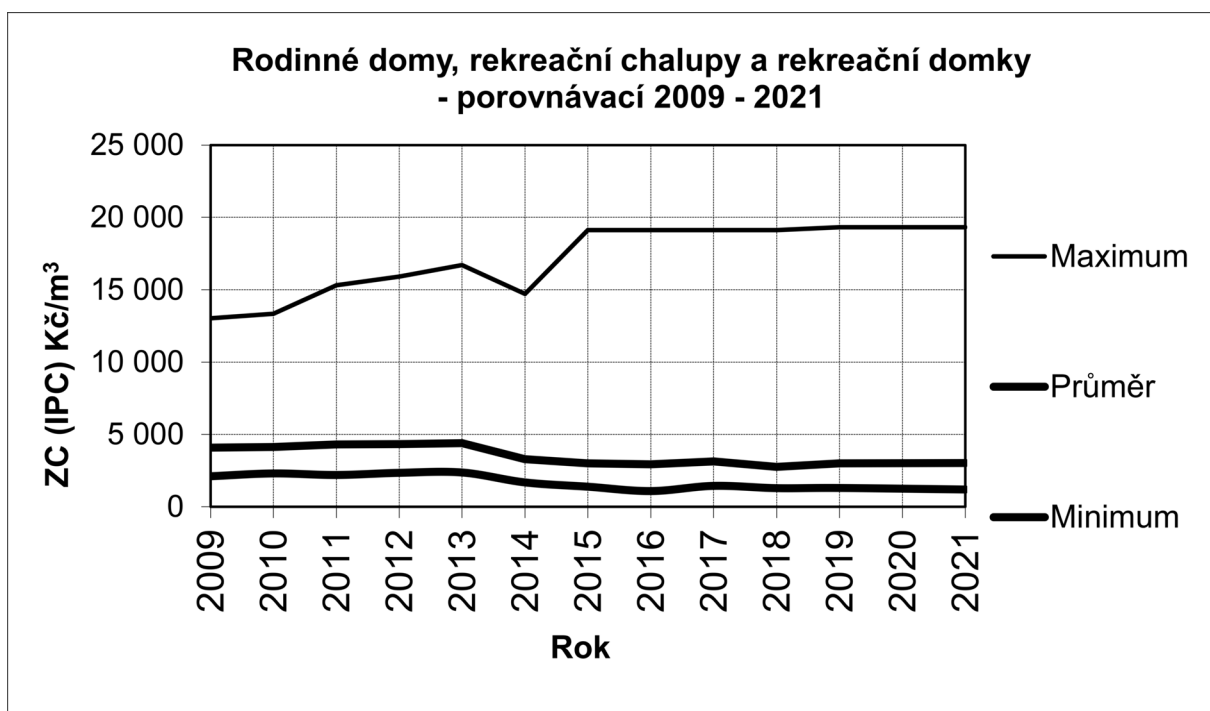
V oceňovací vyhlášce navazující § 39 zůstává beze změny.



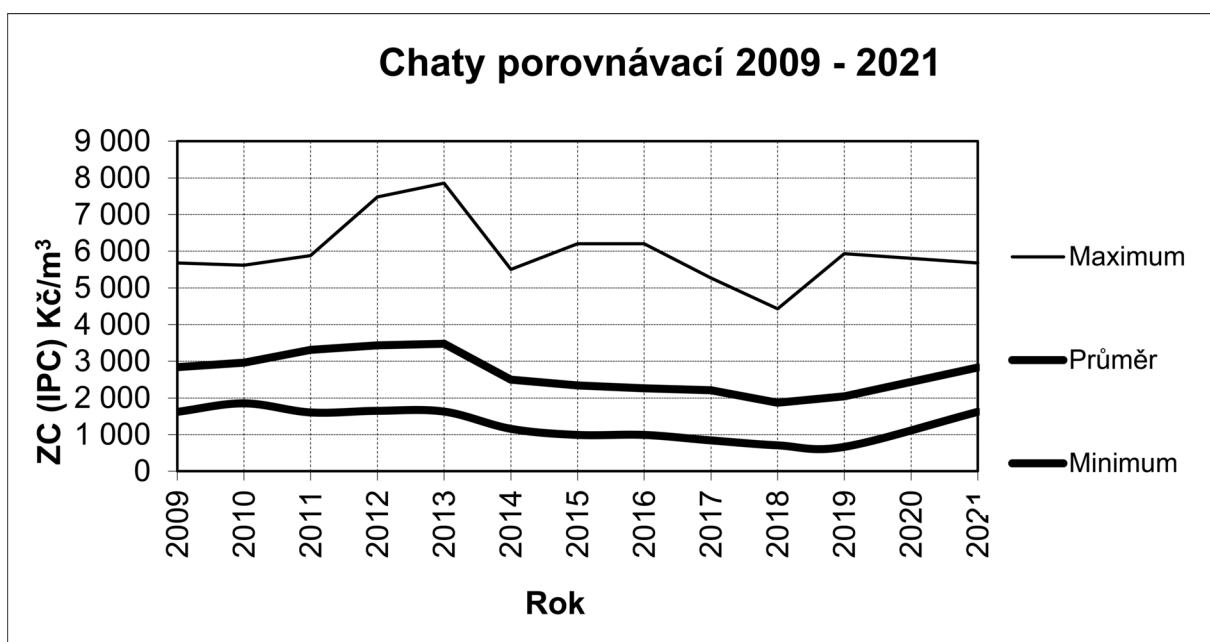
Obr. 3 Změny základních cen stavebních pozemků 2019/2021 – Praha (Zpracování: vlastní).  
 Fig. 3 Changes in basic prices of building plots, 2019/2021 – Prague (Handle: custom).



Obr. 4 Vývoj koeficientu změny cen staveb Ki v letech 1994–2019.  
 Fig. 4 Evolution of factor changes in prices of constructions Ki in the years 1994–2019.

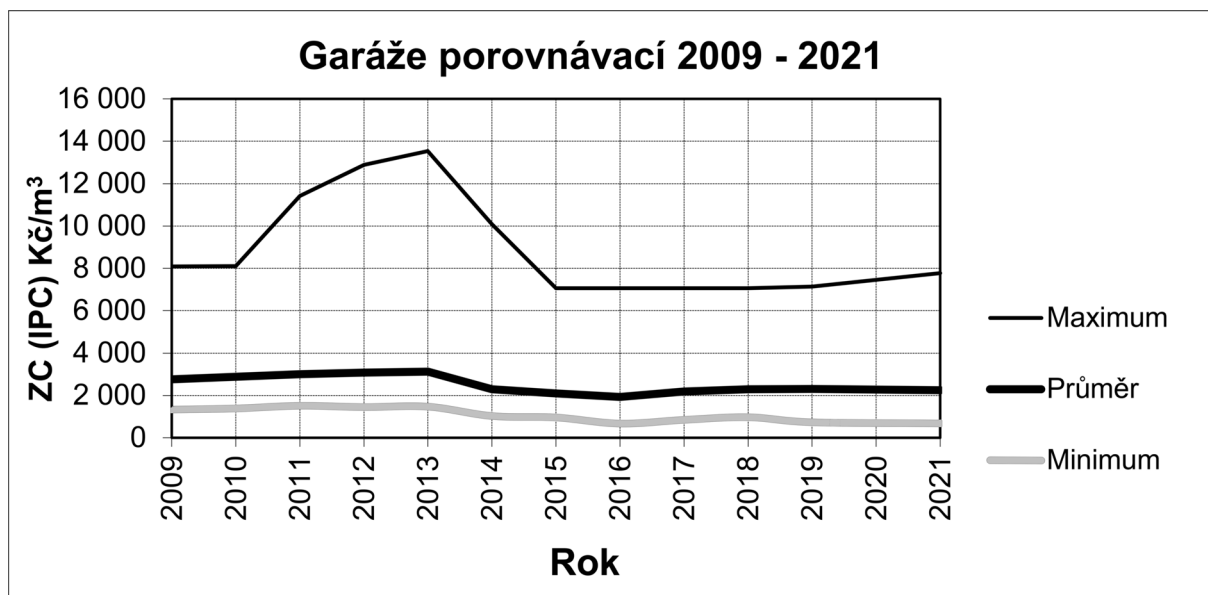


Obr. 5 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2018; rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky.  
Fig. 5 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2018; family houses, vacation cottages and recreational houses.

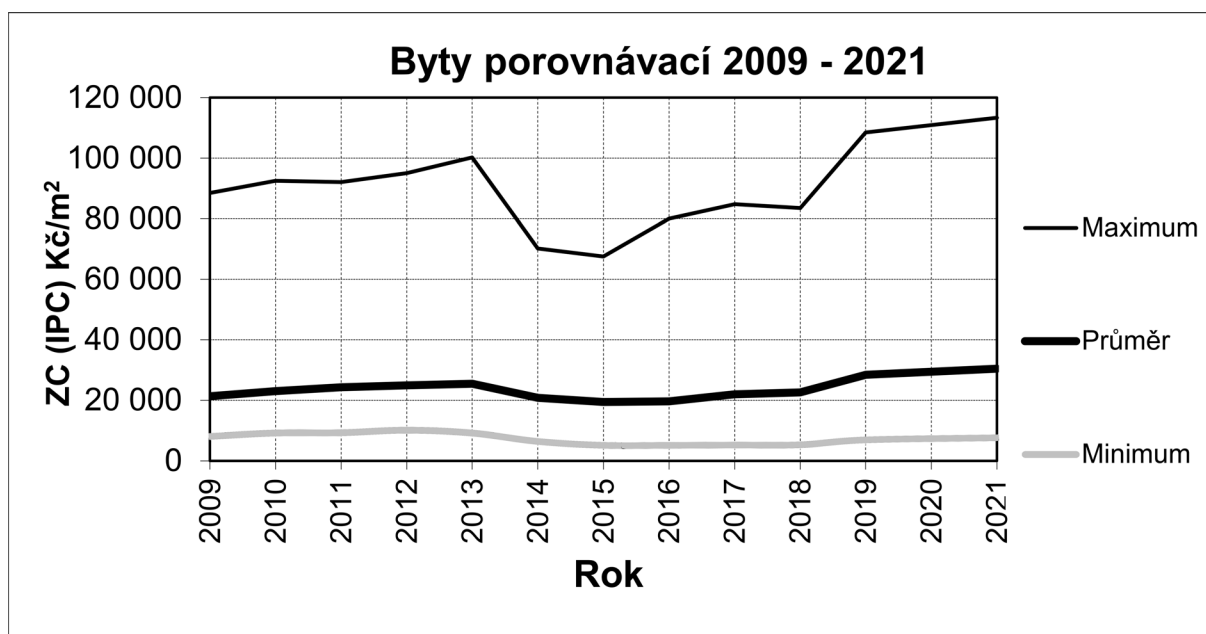


Obr. 6 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2021; rekreační a zahrádkářské chaty.  
Fig. 6 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2021; recreational and gardening cottages.

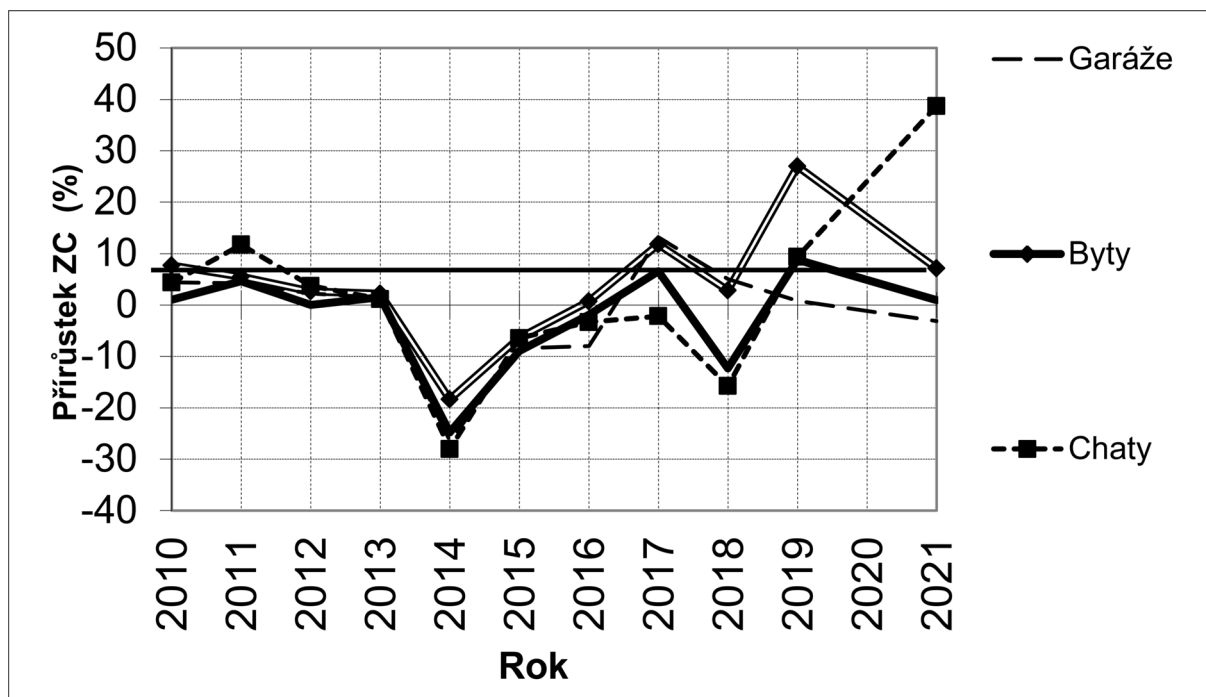




Obr. 7 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2021; garáže.  
Fig. 7 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2021; garage.



Obr. 8 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2021; byty.  
Fig. 8 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2021; flats.



Obr. 9 Vývoj meziročního přírůstku průměru základní ceny u porovnávací metody v letech 2010–2021.  
Fig. 9 Evolution of annual increase in the average basic price by comparison methods in the years 2010–2021.

Tab. 2 Přehled meziročních přírůstků průměru ze základních cen u porovnávacího způsobu ocenění v letech 2010–2021.  
Tab. 2 Overview of annual growth averages from basic prices by reference to the valuation in the years 2010–2021.

Přírůstek průměru ze ZC u porovnávacího způsobu ocenění staveb v daném roce oproti roku předchozímu (%)											
Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2021
Garáže	4,45	4,23	2,26	1,46	-26,46	-8,45	-7,99	13,13	5,03	0,78	-3,12
Byty	7,68	5,54	2,67	2,19	-18,34	-6,4	0,74	11,8	2,86	26,95	7,14
Chaty	4,39	11,74	3,73	1,18	-28,0	-6,43	-3,31	-2,16	-15,75	9,39	38,70
Rodinné domy, rekreační chalupy a domky	1,05	4,62	0,02	1,55	-24,8	-8,96	-1,93	6,58	-12,29	8,82	0,97

### Oceňování věcného břemene

Pod pojem věcného břemene patří

- služebnosti (§ 1257 a násl. občanského zákoníku) – postihují vlastníka věci jako věcné právo tak, že vlastník musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet, a
- reálná břemena (§ 1303 a násl.) – je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat.

Dle ustanovení §16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, se dosud při výpočtu ceny věcného břemene uplatňoval výnosový způsob ocenění metodou věčné renty na základě ročního užitku oprávněného z věcného břemene a počtu let jeho trvání. Nově se věčná renta bude používat pouze v případech, kdy věcné břemeno bylo zřízeno na dobu neurčitou nebo pokud nelze objektivně určit

dobu jeho trvání (např. při sjednané rozvazující podmínce). V ostatních případech se pro výpočet použije určení současné hodnoty budoucích příjmů, což umožňuje objektivnější přístup k určení ceny věcného břemene. Navrhovaná metoda výpočtu vychází z doby dalšího trvání věcného břemene, a to jak pro služebnost, tak i pro reálné břemeno. S výjimkou vykupitelných služebností a reálných věcných břemen zřízených na dobu neurčitou, u nichž se cena určí u ujednání ze smlouvy o zřízení věcného břemene, jak určuje občanský zákoník, která se oceňují podle § 16b odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění včetně jeho poslední novely provedené zákonem č. 237/2020 Sb., který nabývá účinnosti dne 1. 1. 2021. A dále s výjimkou zjednodušeného ocenění podle § 39b.

V zákonu o oceňování majetku je tedy novelizován § 16b o oceňování věcných břemen a nově je přidán § 16c, definující ocenění závady na nemovité věci (a naopak stanoví, která práva závadami nejsou):

### § 16b – Oceňování věcných břemen

(1) Věcné břemeno se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku při zohlednění doby jeho trvání nebo pevnou částkou, nelze-li určit roční užitek z věcného břemene.

(2) U služebnosti se v ročním užítku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci.

(3) U reálného břemene zohledňuje roční užitek prospěch oprávněného.

(4) Časově neomezené reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemene nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.

(5) Způsob členění věcných břemen podle výpočtu jejich ocenění, postup výpočtu ceny věcného břemene, způsob určení ročního užítku a míry kapitalizace podle druhu věcného břemene a zatížené nemovité věci a výši pevné částky stanoví vyhláška.

(6) Ocenění podle odstavců 2 až 4 se nepoužije, lze-li cenu věcného břemene zjistit z rozhodnutí příslušného orgánu.

### § 16c – Ocenění závady na nemovité věci

(1) Zatěžuje-li nemovitou věc věcné břemeno nebo právo zřízené jinak než jako právo odpovídající věcnému břemenu (dále jen „závada“), snižuje cena této závady v případě určování ceny nemovité věci její hodnotu. Závada se oceňuje v závislosti na výši ceny roční újmy vlastníka nemovité věci související s tímto zatížením při zohlednění doby jejího trvání.

(2) Pro účely tohoto zákona se za závadu nepovažuje

- právo, které podstatně neomezuje vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci a nemá tak významný vliv na výši její ceny,
- zástavní právo,
- nájem,
- pacht,
- právo stavby.

(3) Výše roční újmy se určí jako rozdíl mezi výší ročního užítku plynoucího z nemovité věci bez zatížení závadou a výší ročního užítku z nemovité věci se zatížením závadou.

(4) Pro určení ročního užítku vlastníka nemovité věci a způsobu jeho výpočtu se použije postup podle § 16b obdobně. Postup ocenění závady, stanovení míry kapitalizace podle druhu závady a zatížené nemovité věci stanoví vyhláška.

V oceňovací vyhlášce pak byly přidány §§ 39a až 39c, rozvíjející tato ustanovení, stanovící zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu a upřesňující oceňování závady na nemovité věci, a to podle následujícího schématu:

- Věcné břemeno na dobu neurčitou: § 39a odst. 1 písm. a) (příklad v tab. 3); Výjimka: zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu (viz níže).
- Věcné břemeno na dobu určitou nebo na délku života: § 39a odst. 1 písm. b) (příklad VB užívání bytu na délku života v tab. 4).
- Roční užitek z věcného břemene: § 39a odst. 2.
- Počet let dalšího trvání věcného břemene: § 39a odst. 3.
- Ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu – § 39b. Týká se věcného břemene při umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku, pokud je zřízeno na dobu neurčitou (příklad v tab. 5).

- Závady na nemovité věci: § 39c.

### § 39a – Oceňování věcného břemene

(1) Cena věcného břemene se určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Je-li věcné břemeno zřízeno na dobu

- neurčitou, cena věcného břemene, s výjimkou zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, se určí podle vzorce

$$CB_N = \frac{ru_o}{p},$$

kde:

- $CB_N$  cena věcného břemene zřízeného na dobu neurčitou v Kč,  
 $ru_o$  roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,  
 $p$  míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,

- určitou nebo na dobu života, cena věcného břemene se určí podle vzorce

$$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p},$$

kde:

- $CB_U$  cena věcného břemene zřízeného na dobu určitou nebo na dobu života v Kč,  
 $ru_o$  roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč, určený podle odstavce 2,  
 $p$  míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,  
 $n$  počet let dalšího trvání věcného břemene určený podle odstavce 3.

(2) Roční užitek oprávněného z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene, podle vzorce

$$ru_o = \sum_{i=1}^n (ru_i \times ko_i),$$

kde:

- $ru_o$  roční užitek oprávněného z věcného břemene v Kč,  
 $ru_i$  dílčí roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem v Kč, který se obvykle zjistí pro ocenění
- služebnosti pozemkové s výjimkou věcného břemene pro technickou infrastrukturu podle § 39b, nebo užívacího práva, popřípadě obdobného práva z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný; obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč; u věcného břemene pro technickou infrastrukturu a pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné

z nemovité věci zjistit, se vychází při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky; od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný,

- b) služebnosti požívacího práva, ze součtu dílčího ročního užítku oprávněného určeného podle písmene a) a dílčího ročního užítku ve výši obvyklé ceny plodů a užiteků vzešlých ze zatížené nemovité věci za rok touto služebností, při zohlednění obvyklých dosažitelných výnosů a užiteků, a odpočtu nákladů, bez nichž by se plodů a užiteků nedosáhlo, není-li ve smlouvě uvedeno jinak,
- c) reálného břemene, z ročního prospěchu plynoucího ze závazku, který je vlastník nemovité věci povinen poskytovat oprávněnému; u naturálního plnění nebo poskytované služby se určí ve výši obvyklé ceny určené podle § 1a v rozsahu podle smlouvy, pokud nebyl ve smlouvě určen, pak podle běžné zvyklosti,

*i* pořadové číslo dílčího ročního užítku plynoucího z věcného břemene,

*n* počet dílčích ročních užiteků plynoucí z věcného břemene,

*ko<sub>i</sub>* koeficient míry užítku, který zohledňuje podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užítku plynoucím z nemovité věci vlastníkovi a míru omezení vlastníka věci, vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným. Koeficient míry užítku se určuje podle účelu užívání zatížené nemovité věci věcným břemenem oprávněným.  
Pokud

- a) oprávněný nemovitou věc užívá shodně s jejím účelem užití, hodnota koeficientu se určí jako podíl na užívání nebo spoluužívání nemovité věci oprávněným,
- b) oprávněný nemovitou věc využívá k jinému účelu, než ke kterému je nemovitá věc určena a skutečně užívána, hodnota koeficientu se určí ve výši omezení užívání vlastníka v souvislosti s tímto zatížením,
- c) se jedná o věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, a to na dobu neurčitou, určí se hodnota koeficientu podle tabulky č. 2 přílohy č. 22a k této vyhlášce.

(3) Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene *n* se určí z tabulky č. 3 přílohy č. 22a k této vyhlášce podle věku oprávněného k datu ocenění,

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou,

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

(4) Nelze-li cenu věcného břemene zjistit podle odstavců 1 až 3, oceňuje se peněžní částkou ve výši 10 000 Kč.

(5) Právo zřízené jinak než věcným břemenem obdobně služebnosti nebo reálnému břemenu se oceňuje podle odstavců 1 až 4.

#### § 39b – Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu

(1) Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu se použije pro umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku, pokud jsou zřízena na dobu neurčitou. Cena se určuje v závislosti na umístění vedení na těchto pozemcích, a to podle vzorce

$$CB_Z = ru_z \times d \times k_u,$$

kde:

*CB<sub>Z</sub>*...cena věcného břemene pro technickou infrastrukturu v Kč určená zjednodušeným způsobem,

*ru<sub>z</sub>*...roční užitek oprávněného v Kč za *m* z věcného břemene pro podzemní technickou infrastrukturu, který se určí podle vzorce

$$ru_z = ZC \times 0,015,$$

kde:

*ZC* základní cena stavebního pozemku v Kč za 1 m<sup>2</sup> určená podle § 3,

0,015 konstanta,

*d* délka vedení technické infrastruktury v *m*,

*k<sub>u</sub>* koeficient míry užítku a omezení vlastníka nemovité věci pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu, který se určí podle tabulky č. 1 přílohy č. 22a k této vyhlášce, v závislosti na umístění vedení v silničním pozemku nebo pomocném silničním pozemku, a který zohledňuje šíři technické infrastruktury.

(2) Hodnota ročního užítku činí nejméně 10 Kč za 1 *m* a nejvíce 1 500 Kč za 1 *m*.

#### § 39c – Oceňování závady na nemovité věci

(1) Celková cena závad zatěžujících nemovitou věc se určuje v závislosti na počtu let jejího dalšího trvání, podle vzorce

$$CZ = \sum_{i=1}^n CZ_{n_i} + \sum_{i=1}^u CZ_{u_i},$$

kde:

*CZ* celková cena závad zatěžujících nemovitou věc v Kč,

*n* počet dílčích závad připadajících na dobu neurčitou,

*u* počet dílčích závad připadajících na dobu určitou nebo dobu života oprávněného,

*CZ<sub>n<sub>i</sub></sub>* cena *i*-té dílčí závady na dobu neurčitou v Kč, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti, která se určí podle vzorce

$$CZ_{n_i} = \frac{rj_v}{p},$$

kde:

- $CZ_{n_i}$  cena i-té dílčí závady na dobu neurčitou v Kč,  
 $rj_v$  dílčí roční újma vlastníka nemovité věci ze závady v Kč, určená podle odstavce 2,  
 $p$  míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,  
 $CZ_{u_i}$  cena i-té dílčí závady na dobu určitou nebo na dobu života oprávněného v Kč, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti, která se určí podle vzorce

$$CZ_{u_i} = rj_v \times \frac{(1+p)^k - 1}{(1+p)^k \times p},$$

kde:

- $CZ_{u_i}$  cena i-té dílčí závady na dobu určitou nebo na dobu života oprávněného v Kč,  
 $rj_v$  dílčí roční újma vlastníka nemovité věci v Kč, určená podle odstavce 2,  
 $p$  míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k této vyhlášce, v setinném vyjádření,  
 $k$  počet let dalšího trvání dílčí závady zatěžující nemovitou věc, určené podle

odstavce 3, nebo počet let trvání určený v závislosti na době života oprávněného k datu ocenění, určeném podle tabulky č. 3 přílohy č. 22a k této vyhlášce.

(2) Dílčí roční újma vlastníka nemovité věci ze závady  $rj_v$  se určí jako rozdíl mezi vyšší dílčího ročního užítku plynoucího z nemovité věci bez zatížení závadou a vyšší dílčího ročního užítku z nemovité věci se zatížením závadou. V případě, že dílčí roční újma vlastníka nemovité věci odpovídá dílčímu ročnímu užítku oprávněného z věcného břemene, postupuje se obdobně podle § 39a odst. 2.

(3) Počet let dalšího trvání závady se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku závady. Je-li závadou věcné břemeno, pak se počet let dalšího trvání určí podle § 39a odst. 3. V ostatních případech dalšího trvání závady se postupuje obdobně.

(4) Celková cena souhrnu závad zatěžujících nemovitou věc nesmí činit více jak 80 % určené ceny nemovité věci.

Ustanovení § 39a odst. 2 upravuje obecný postup určení ročního užítku pro oprávněného z věcného břemene. Vychází se přitom z rozsahu a obsahu věcného břemene, které určuje primárně smlouva nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci. Není-li ve smlouvě rozsah závazku jednoznačně určen, jsou rozhodující místní zvyklosti nebo se rozsah služebnosti řídí potřebou panující nemovitosti v době sjednání věcného břemene. Zohlednění nákladů na zachování a opravy zatížené nemovité věci se uplatní

Tab. 3 Algoritmus ocenění věcného břemene na dobu neurčitou podle § 39a oceňovací vyhlášky.

Tab. 3 Algorithm for valuing easements for an indefinite period according to § 39a of the valuation decree.

Příklad: věcné břemeno práva přechodu nebo přejezdu (chůze a jízdy) přes pozemek parc. č. 111, druh: zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití: zahrada (u RD) na pozemek parc. č. 112, druh: zahrada, způsob využití: zahrada. Na dobu neurčitou. Délka 20 m, šířka 3 m.

#### Výpočet ceny věcného břemene chůze a jízdy, na dobu neurčitou

(Předchází identifikace – podrobný popis nemovité věci a druhu věcného břemene)

#### Stanovení ročního užítku oprávněného z VB

Základní cena stavebního pozemku podle tabulky č. 1 a č. 2 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky	ZC	Kč/m <sup>2</sup>	229,00
Délka plochy dotčené věcným břemenem	d	m	20,00
Šířka plochy dotčené věcným břemenem	š	m	3,00
Dotčená plocha	S	m <sup>2</sup>	60,00
Obvyklé nájemné jednotkové ročně		Kč/m <sup>2</sup> /rok	30,00
Obvyklé nájemné celkem ročně	$ru_1$	Kč/rok	1 800,00
Podíl užívání oprávněným		%	30,00
Koeficient míry užítku (vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným)	$ko_i$		0,30
Roční užitek č. 1 oprávněného z věcného břemene po zohlednění míry užítku		Kč/rok	540,00
Náklady na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný – odpočet (v daném případě náklady podle smlouvy nenese oprávněný žádný)		Kč/rok	0,00
Roční užitek č. 1 oprávněného z věcného břemene po zohlednění míry užítku a nákladů na zachování a opravy	$ru_1$	Kč/rok	540,00
(Další ev. roční užítky oprávněného z věcného břemene obdobně)		Kč/rok	0,00
Roční užitek podle § 39b odst. 2 celkem ( $ru_o = \Sigma(ru_i \times ko_i)$ )	$ru_o$	Kč/rok	540,00

#### Stanovení ceny věcného břemene

Druh nemovité věci, kterou věcné břemeno zatěžuje		Pozemek ve FC u rodinného domu	
Míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k oceňovací vyhlášce, řádek 10	p	%	4,5
dtto v setinném vyjádření	p	–	0,045
<b>Cena věcného břemene na dobu neurčitou <math>CB_N = ru_o / p</math></b>	<b><math>CB_Z</math></b>	<b>Kč</b>	<b>12 000,00</b>

Tab. 4 Algoritmus ocenění věcného břemene na délku života podle § 39a oceňovací vyhlášky.  
 Tab. 4 Algorithm for valuing easements for life expectancy according to § 39a of the valuation decree.

Příklad: oprávněná ve věku 28 let, věcné břemeno doživotního bydlení jako jediná uživatelka v bytu o výměře 72 m<sup>2</sup>. Podle smlouvy není povinna podílet se na nákladech na zachování a opravy bytu. Na délku života, Obvyklá cena bytové jednotky v domě bytovém typovém vč. příslušenství činí 1.150.000,- Kč.

<b>Výpočet ceny věcného břemene</b>			
(Předchází identifikace – podrobný popis nemovité věci a druhu věcného břemene)			
<b>Stanovení ročního užítku oprávněného z VB, zřízeného na dobu života</b>			
Obvyklé nájemné daného bytu měsíčně (nelze-li zjistit, postupuje se přes 5% z ceny bytu postupem podle § 39a odst. 2 položka $ru_i$ písm. a))		Kč/měsíc	8 000,00
Obvyklé nájemné ročně		Kč/rok	96 000,00
Obvyklé nájemné jednotkové (dílní roční užitek oprávněného z věcného břemene z nemovité věci nebo její části zatížené věcným břemenem pro vyjmenované případy)		Kč/m <sup>2</sup> /měsíc	111,11
Roční užitek č. 1 oprávněného z věcného břemene	$ru_i$	Kč/rok	96 000,00
Podíl užívání bytu oprávněnou		%	100
Koeficient míry užítku (vyjadřuje způsob a četnost využívání nemovité věci oprávněným)	$ko_i$		1,00
Roční užitek č. 1 oprávněné z věcného břemene po zohlednění míry užítku		Kč/rok	96 000,00
Náklady na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněná – odpočet (v daném případě náklady podle smlouvy nenese oprávněný žádně)		Kč/rok	0,00
Roční užitek č. 1 oprávněného z věcného břemene po zohlednění míry užítku a nákladů na zachování a opravy	$ru_j$	Kč/rok	96 000,00
Další roční užítky oprávněné z věcného břemene obdobně		Kč/rok	0,00
Roční užitek podle § 39b odst. 2 ( $ru_o = \Sigma(ru_i \times ko_i)$ )	$ru_o$	Kč/rok	96 000,00
Druh nemovité věci, kterou věcné břemeno zatěžuje		Bytový dům typový (J)	
Míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k oceňovací vyhlášce, řádek 13	$p$	%	5,5
dtto v setinném vyjádření	$p$	–	0,055
Stáří oprávněné		let	28
Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene (příl. 22a, tab. 3)	$n$	let	56,00
Pomocné: úročitel	$q$	= 1 + p	1,055
Pomocné: n-tá mocnina úročitele	$q^n$	$q^n = (1 + p)^n$	20,051079
<b>Cena věcného břemene na dobu určitou <math>CB_U = ru_o \times (q^n - 1) / (q^n \times p)</math></b>	<b><math>CB_U</math></b>		<b>1 658 404,14</b>

i v případech, které nejsou uvedeny ve smlouvě; smluvně nelze postihnout všechny případy, které mohou ve skutečnosti nastat. Dílní roční užitek oprávněného nemusí být vždy kladný. Roční užitek se pro oprávněného určuje ve výši obvyklého nájemného z nemovité věci. Je-li služebnou věcí pozemek zatížený věcným břemenem pro technickou infrastrukturu a nelze-li obvyklé nájemné objektivně určit, pak se roční užitek určí jako podíl ve výši 5 % z ceny zjištěné zatíženého pozemku (tzv. simulované nájemné). V případě požívacího práva oprávněný nejen užívá nemovitou věc, ale i bere z této věci plody a užítky, bude-li zachována podstata věci, např. zemědělské výpěstky, atd. Proto v případě požívacího práva se do ročního užítku zahrne i cena těchto plodů a užiteků získaná ze zatížené nemovité věci za rok. V případě reálných břemen, kdy vlastník nemovité věci musí něco konat nebo poskytovat oprávněnému určitou službu nebo důchod, se při určení ročního užítku vychází z obvyklých cen za roční plnění. Věcná břemena, jako např. u výměnky, mohou být kombinací poskytování služby a strpění užívání nemovité věci oprávněným. Celkový roční užitek se pak určí jako součet všech dílních užiteků příslušející oprávněnému. Obdobně se postupuje i v případech, jedná-li se o nezbytnou cestu a věcné právo vznikající ze zákona.

Samostatně je upraveno určení ročního užítku pro služebnost inženýrské sítě nebo věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, které jsou zřizovány podle zákona.

Koeficient míry služebnosti zohledňuje způsob užívání zatížené nemovité věci oprávněným. Je-li nemovitá věc ve spoluužívání oprávněného a vlastníka nemovité věci (nebo další osoby), rozdělí se roční užitek v poměru spoluužívání. Při jejím určení se vychází ze stavu, který byl v době zřízení věcného břemene (ke změnám v průběhu věcného břemene se nepřihlíží). V případech, kdy oprávněný využívá nemovitou věc jiným způsobem, než k jakému je určena, pak roční užitek je třeba určit jako doplněk mezi ročním užitekem jejího vlastníka před jejím zatížením a ročním užitekem vlastníka po jejím zatížení, tzn., roční užitek, který získává oprávněný.

Odstavec 3 § 39a upravuje postup určení dalšího trvání věcného břemene. Doba dalšího trvání věcného břemene zřízeného na dobu života nově vychází ze statistického vyhodnocení délky života (délky dožití) podle věku oprávněného, které je zveřejňováno na stránkách Českého statistického úřadu. Určení délky trvání věcného břemene podle věku oprávněného přispívá k objektivitě ocenění uplatňovaného i v tržním ocenění. Současně dochází

Tab. 5 Algoritmus ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu zjednodušeným způsobem podle § 39b oceňovací vyhlášky.  
Tab. 5 Algorithm for valuing easements for technical infrastructure in a simplified manner according to § 39b of the valuation decree.

<b>Příklad zjednodušeného ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu na dobu neurčitou – § 39b</b>			
<b>Popis věcného břemene</b>			
Kraj	Liberecký		
Okres	Česká Lípa		
Obec	Nový Bor		
Část obce	Nový Bor		
Katastrální území – název	Nový Bor		
Katastrální území – číslo	707155		
List vlastnictví č.	1		
Parcela č.	1		
Druh pozemku dle KN	ostatní plocha		
Způsob využití dle KN	jiná plocha		
Skutečný způsob využití	rychlostní komunikace		
Popis: VB plynovodního řádu STL DN 200 přes křižovatku komunikací Nový Bor – Česká Lípa a Nový Bor – Skalice u České Lípy. Na dobu neurčitou.			
<b>Výpočet ceny věcného břemene</b>			
<b>Stanovení ročního užítka oprávněného z VB pro podzemní technickou infrastrukturu <math>ru_z</math> v Kč/m</b>			
Základní cena stavebního pozemku podle tabulky č. 1 a č. 2 přílohy č. 2	ZC	Kč/m <sup>2</sup>	439,00
Konstanta podle § 39b odst. 1	–		0,015
Roční užitek oprávněného ( $ru_z = ZC \times 0,015$ )	$ru_z$	Kč/m.r	6,59
Roční užitek minimum (§ 39b odst. 2)	$ru_{z\ min.}$		10,00
Roční užitek maximum (§ 39b odst. 2)	$ru_{z\ max.}$		1 500,00
Roční užitek podle § 39b odst. 1	$ru_z$	Kč/m	10,00
<b>Stanovení koeficientu míry užítka a omezení vlastníka nemovité věci pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu</b>			
Šířka plochy zatížené technickou infrastrukturou	$\delta$	m	0,50
Koeficient míry užítka a omezení podle tabulky č. 1 přílohy č. 22a	$k_u$		20,00
Zvýšení nebo snížení koeficientu podle poznámky za tabulkou č. 1 přílohy č. 22a v návaznosti na druh komunikace a její polohu v obci	$a_{\delta}$ 30%	%	0
Koeficient po ev. úpravě	$k_u$		20,00
Roční užitek oprávněného v Kč za m z věcného břemene pro podzemní technickou infrastrukturu (§ 39b odst. 1)	$ru_z$	Kč/m	10,00
<b>Stanovení ceny věcného břemene CBz</b>			
Délka vedení technické infrastruktury	$d$	m	46,10
<b>Cena věcného břemene <math>CBz = ru_z \times d \times k_u</math></b>	<b><math>CBz</math></b>		<b>9 220,00</b>

k narovnání ocenění u právnických osob, u kterých je věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou. Podle odstavce 3 se postupuje i v případě věcných břemen zřizovaných s rozvazovací podmínkou.

Odstavec 4 a 5 § 39a řeší případy, kdy nelze prokazatelně určit roční užitek plynoucí z věcného břemene oprávněnému. Pro tyto případy je zachováno stávající ocenění peněžní částkou ve výši 10 tis. Kč. Dále určuje postup oceňování práv zřízených jinak než věcným břemenem obdobných služebností nebo reálnému břemenu.

Ustanovení § 39b upravuje zjednodušené ocenění, které je určeno pro ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu<sup>2)</sup>

na dobu neurčitou pro podzemní vedení umístěné do silničního pozemku nebo do pomocného silničního pozemku (silniční pozemek, včetně pomocného silničního pozemku, je definován v ustanovení § 11 zákona č. 13/1997 Sb., dále i podle § 12, 14 a 15), s výjimkou časově neomezených reálných břemen a vykupitelných služebností, které se oceňují podle § 16b odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění. Členění technické infrastruktury je

pozemky, stavby, zařízení, a to ... 2. **technická infrastruktura**, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu.

<sup>2)</sup> Technickou infrastrukturou se rozumí technická infrastruktura ve smyslu příslušného ustanovení a definice podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., § 2: (1) V tomto zákoně se rozumí ... k) veřejnou infrastrukturou

uvedeno například v § 2 odst. 1 písm. k) bod 2 zákona č. 183/2006 Sb., § 1 zákona č. 416/2009 Sb., § 24 odst. 4, § 25 odst. 4, § 57 odst. 2, § 58 odst. 2, § 59 odst. 2, § 60 odst. 2, § 76 odst. 7 zákona č. 458/2000 Sb., § 104 zákona č. 127/2005 Sb. Využívání silničních pozemků pro umístění vedení inženýrských sítí je podle odst. 6, písm. d) ustanovení § 25 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů], zvláštním užíváním dálnice, silnice a místní komunikace. Vlastníkem dálnic a silnic I. třídy je stát, vlastníkem silnic II. a III. třídy je kraj, vlastníkem místních komunikací je obec, na jejímž území se místní komunikace nacházejí. Pouze u některých účelových komunikací je vlastníkem právnická nebo fyzická osoba (dle ustanovení § 9 uvedeného zákona). Stavby dálnice, silnice a místní komunikace nejsou součástí těchto pozemků. Stavby technické infrastruktury (zejména inženýrských sítí, sítí energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací) jsou ve většině případů zřizovány ve veřejném zájmu (například zákonem č. 458/2000 Sb., energetický zákon, zákonem č. 125/2005 Sb., o elektronických komunikacích nebo zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích). Jedná se tudíž o specifická věcná břemena, proto je pro ně optimální samostatná úprava jejich oceňování.

Z uvedených důvodů Ministerstvo financí považovalo za potřebné určit jednoduchý a jasný postup pro ocenění těchto věcných břemen. K tomu by mělo přispět uvedené zjednodušené oceňování, které vychází ze stávající praxe při sjednávání ceny věcných břemen mezi obcí a vlastníky předmětných sítí. Ze stávajících vyhlášek obcí, kterými jsou určovány jednorázové úhrady za zřízení věcných břemen na pozemku komunikace pro umístění podzemního vedení je zřejmé, že tyto úhrady mohou vycházet nejen ze zatížené plochy pozemku věcným břemenem, ale rovněž z délky vedení inženýrské sítě. Roční užitek vychází ze základní ceny stavebních pozemků v obci, tím je zajištěna objektivnost určené ceny služebnosti v návaznosti na velikost a význam obce. V současné době není výše požadovaných úhrad některými obcemi objektivní, úhrady jsou i několikanásobně vyšší než je cena stavebního pozemku v obci. Obecní vyhlášky neobsahují jednotný způsob určení těchto úhrad, proto bylo potřebné určování cen zprůhlednit a sjednotit. Roční užitek se určuje vynásobením základní ceny stavebního pozemku koeficientem 0,015. Tento koeficient zahrnuje určení simulovaného nájmu ve výši podílu 5 % z ceny stavebního pozemku a statistického vyhodnocení podílů základních cen stavebního pozemku a dosahovaných průměrných zjištěných cen pozemků pod běžně se vyskytujícími komunikacemi v obci. Umístěním vedení na silničním pozemku nebo pomocném silničním pozemku se pro účely této vyhlášky rozumí umístění vedení vložením do komunikace, krajnice, chodníku, pomocného silničního pozemku a dále překop komunikace (viz tabulka č. 1 přílohy č. 22a k této vyhlášce).

K ustanovení § 39c lze uvést, že věcné právo váznoucí na věci je právní závadou, jen pokud není pro nemovitou věc z hlediska ocenění přínosem. Za závadu se z hlediska oceňování (dle ustanovení § 16c zákona o oceňování majetku) nepovažuje právo, které vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci podstatně neomezuje a nemá tak významný vliv na výši její ceny, zejména zástavní právo, zadržovací právo, nájem, pacht nebo právo stavby. **Za závadu se naopak považují i ochranná pásma**, avšak pouze v případě, že splňují výše uvedenou podmínku zákona. Každá závada se posuzuje samostatně s ohledem na délku jejího trvání a její podíl na omezení vlastníka nemovité věci v jejím užívání. Při určování výše ceny závady se postupuje analogicky jako při určování ceny věcného břemene. V odstavci 3 ostatní případy zahrnují například právnické osoby, svěřenské fondy, aj. Platí, že hodnota nemovité věci po odpočtu souhrnu závad musí činit minimálně 20% určené ceny nemovité věci.

Za přílohu č. 22 je pak vložena nová příloha č. 22a, která má následující tabulky:

1. Koeficienty míry užítka a omezení vlastníka nemovité věci pro zjednodušené ocenění věcných břemen technické infrastruktury. V tabulce č. 1 jsou uvedeny hodnoty koeficientu míry užítka  $k_u$  pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu, a to v závislosti na umístění vedení v silničním pozemku nebo pomocném silničním pozemku, které zohledňují podíl oprávněného z věcného břemene na ročním užítku plynoucím z nemovité věci jejímu vlastníkovi.
2. Tabulka č. 2 přílohy č. 22a obsahuje hodnoty koeficientu míry užítka a míry omezení vlastníka nemovité věci pro věcná břemena pro technickou infrastrukturu, členěnou podle druhu technické infrastruktury, v závislosti na druhu pozemku, na němž je vedení umístěno. Hodnoty byly navrženy na základě provedené analýzy dat dostupných Ministerstvu financí ČR, ve veřejných rejstřících a s přihlédnutím k datům od měst a obcí.
3. Tabulka č. 3 přílohy č. 22a obsahuje průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene zřízeného na dobu života v závislosti na věku oprávněného k datu ocenění (viz zde tab. 6, obr. 10).

Jak plyne z tab. 6, tvůrci novely opustili nelogické ustanovení původního znění § 16b zákona, odst. 4 („Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítka“) a přiklonili se k tomu, že by oprávněný měl mít v každém věku prostředky, odpovídající zřízení obdobného věcného břemene po statisticky pravděpodobnou zbývající dobu života, jak plyne také z obr. 10.

### Trvalé porosty

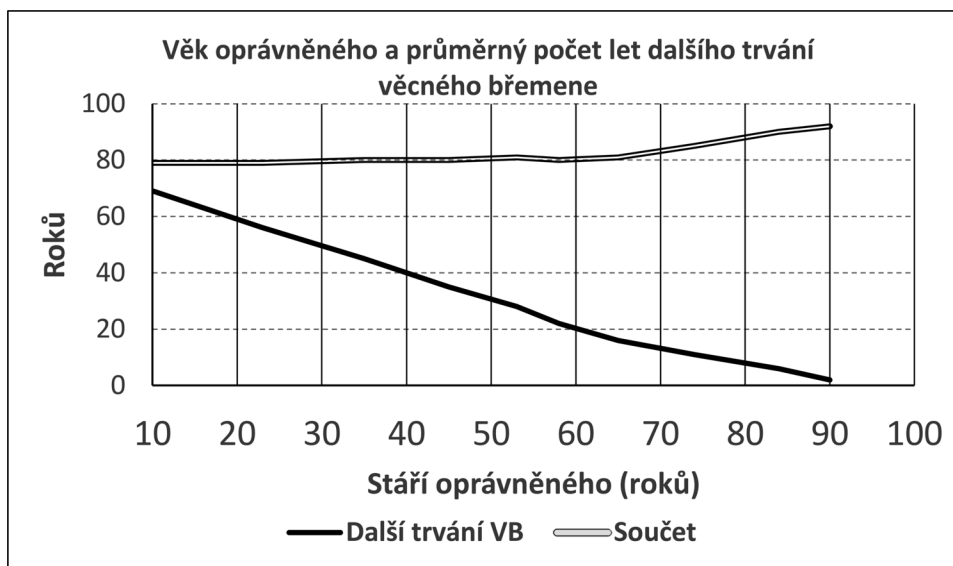
U trvalých porostů byl v jejich seznamu v § 14 (Členění trvalých porostů) zákona o oceňování majetku k lesním porostům, ovocným dřevinám, vinné a chmelové révě přidán pojem rychle rostoucí

Tab. 6 Věk oprávněného a průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene.

Tab. 6 Age of the beneficiary and average number of years of further encumbrance.

Věk oprávněného z VB	Průměrný počet let dalšího trvání VB	Věk oprávněného z VB	Průměrný počet let dalšího trvání VB
Do 16 včetně	71	57–60	22
17–29	56	61–69	16
30–40	45	70–78	11
41–49	35	79–89	6
50–56	28	90 a více	2





Obr. 10 Věk oprávněného, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene a předpokládaná délka života.  
Fig. 10 Age of the beneficiary, average number of years of further encumbrance and life expectancy.

dřeviny. Metodika ocenění rychle rostoucích dřevin je uvedena v nově vloženém ustanovení § 46 odst. 2:

(2) Základní cena a druhy rychle rostoucích dřevin pěstovaných ve výmladkových plantážích na zemědělské půdě jsou uvedeny v přílohách č. 43 a 42 k této vyhlášce v Kč za m<sup>2</sup>. Základní cena se vynásobí korekčními faktory porostů a pozemků podle přílohy č. 44 k této vyhlášce a výměrou výmladkové plantáže v m<sup>2</sup>.

Nová příloha č. 42 obsahuje v tabulce č. 1 produkční druhy (včetně jejich kříženců) rychle rostoucích dřevin a v tabulce č. 2 neprodukční (multifunkční) druhy rychle rostoucích dřevin. V tabulkách jsou uvedeny jejich mezinárodní (vědecké) a české názvy.

V příloze č. 43 v tabulce jsou uvedeny základní ceny v Kč/m<sup>2</sup> výmladkových plantáží rychle rostoucích dřevin na zemědělské půdě v členění podle stáří pařezů a kmenů. Ke stanovení ceny výmladkových plantáží rychle rostoucích dřevin byla použita průměrná a v současnosti obvyklá cena štěpky pro energetické případně materiálové využití (1 000 Kč/t (sur.) vlhkost 45–55%; VUKOZ, TZB – info, 2019–2020). Jedná se o cenu porostu na poli se započtením nákladů na založení, ale bez odečtení nákladů sklizně a prodeje. Pro palivové dřevo byla použita cena 2500 Kč/t (sur.) vlhkost 35–55%; VUKOZ, TZB-info, 2019 – 2020.

V příloze č. 44 jsou zařazeny tabulky č. 1 až 5.

- Tabulka č. 1 obsahuje typy porostu výmladkových plantáží rychle rostoucích dřevin a korekční faktor jejich ceny podle intenzity pěstování, podle účelu produktu a podle druhu pěstovaných dřevin. Nejvyšší korekční faktor mají produkční odrůdy určené na palivové dřevo a nejnižší korekční faktor mají multifunkční a extenzivně pěstované odrůdy určené na štěpku.
- Tabulka č. 2 zahrnuje typy pozemků a jejich korekční faktory podle vhodnosti pro pěstování výmladkových plantáží rychle rostoucích dřevin. Pozemky jsou členěny na optimální, vhodné a nevhodné pro pěstování výmladkových plantáží rychle rostoucích dřevin. Výsledky výzkumu i praxe pěstování výmladkových plantáží rychle rostoucích

dřevin od roku 1995 v ČR ukazují, že nejdůležitějším předpokladem pro dosažení dobrých výnosů je volba vhodného stanoviště, které je dáno kombinací půdních a klimatických podmínek. Zejména se jedná o dostupnost vody (půdní a srážkové), fyzikální vlastnosti půdy a další limitující faktory zejména klimatické, které jsou zjistitelné z BPEJ – bonitované půdně ekologické jednotky každého zemědělského pozemku, respektive z prvních tří čísel BPEJ = HPKJ (Hlavní půdně klimatické jednotky).

- Tabulka č. 3 obsahuje hlavní půdně klimatické jednotky (první tři čísla bonitovaných půdně ekologických jednotek) pozemků **optimálních** pro výmladkové plantáže rychle rostoucích dřevin.
- Tabulka č. 4 zahrnuje hlavní půdně klimatické jednotky (první tři čísla bonitovaných půdně ekologických jednotek) pozemků **vhodných** pro výmladkové plantáže rychle rostoucích dřevin.
- Tabulka č. 5 obsahuje hlavní půdně klimatické jednotky (první tři čísla bonitovaných půdně ekologických jednotek) pozemků **nevhodných** pro výmladkové plantáže rychle rostoucích dřevin.

Příklad ocenění RRD podle výše uvedeného je uveden zde v tab. 7. V případě potřeby je oceňování porostů rychle rostoucích dřevin možno provést polním šetřením a metodou nedestruktivního odhadu zásoby biomasy v hmotnostních nebo objemových jednotkách.

#### Společná, závěrečná a zrušovací ustanovení

Nově je definován § 49 (původně o snižování ceny nemovité věci o cenu věcného břemene, nyní o cenu závady, hranice 80 % zůstala):

(1) Cena nemovité věci se sníží o cenu závady, kterou je nemovitá věc zatížena, určenou podle § 16c zákona o oceňování majetku a § 39c.

(2) Cena nemovité věci může být z důvodu závad, jimiž je zatížena, snížena nejvýše o 80 % určené ceny nemovité věci.

Tab. 7 Příklad výpočtu ceny plantáže rychle rostoucích dřevin podle § 46 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.  
Tab. 7 Example of calculating the price of a plantation of fast-growing woody plants according to § 46 paragraph 2 of Decree No. 441/2013 Coll. as amended by Decree No. 488/2020 Coll.

1	Obec (resp. i část obce)	Xxxxxx
2	Okres	Xxxxxx
3	Kraj	Mmmm
4	Katastrální území – název	Kkkkkkk
5	Katastrální území – číslo	0
6	List vlastnictví č.	Xxxxxx
7	Parcela číslo	780/10
8	Druh pozemku dle KN	zahrada
9	Druh pozemku dle skutečnosti	plantáž RRD
10	<b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b>	<b>10 000</b>
11	Bonitovaná půdně ekologická jednotka BPEJ	51 510
12	Druh RRD dle přílohy č. 42	Vrba jiva – produkční
<b>ZC z přílohy č. 43:</b>		-----
13	Věk plantáže (převažující stáří pařezů) [roků]	20
14	Fáze	produkční (7–21 roků)
15	Rok stáří kmene (v rámci aktuálního obmýetí) [roků]	3
16	<b>Základní cena ZC [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>8,50</b>
<b>Koeficienty z přílohy č. 44:</b>		-----
<b>Tabulka 1 přílohy č. 44:</b>		-----
17	Typ porostu podle intenzity pěstování	produkční
18	Typ porostu podle hlavního produktu	palivové dřevo
19	Druhy pěstovaných dřevin (RRD)	produkční odrůdy vrb
20	Hustota porostu (tis. ks/ha)	2,5
21	Řádek v tab. 1 přílohy č. 44	2
22	<b>Korekční faktor typu porostu (KF<sub>p</sub>)</b>	<b>1,2</b>
<b>Tabulky 3–5 přílohy č. 44:</b>		-----
23	BPEJ	51 510
24	Hlavní půdně-klimatická jednotka (HPEJ = první 3 čísla BPEJ)	515
25	HPEJ zařazeno podle vhodnosti pro výmladkové plantáže do tabulky č.	3
<b>Tabulka č. 2 přílohy č. 44:</b>		-----
26	Pozemky podle vhodnosti (bonity) pro pěstování	optimální
27	<b>Korekční faktor typu pozemku (KF<sub>p</sub>)</b>	<b>1,55</b>
28	<b>Cena porostu plantáže RRD [Kč] [= (10) * (16) * (22) * (27) ]</b>	<b>158 100,00</b>

Nové znění přesněji (spravedlivěji) vystihuje míru znehodnocení nemovité věci závadou, kterou je nemovitá věc skutečně zatížena. Konkrétně se nově od ceny nemovité věci neodečítá celá cena věcného břemene, ale cena souhrnu závad určená podle § 16c zákona o oceňování majetku a § 39c oceňovací vyhlášky, nejvýše však 80 % určené ceny nemovité věci.

## LITERATURA

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [2] Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
- [3] Poslanecká sněmovna PČR – Sněmovní tisk č. 501 – Návrh k zákonu č. 237/2020 Sb. Dostupné na <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=8&CT=501&CT1=0>.
- [4] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [5] Vyhláška č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Ministerstvo financí – Odůvodnění novely pro LRV – 2020.
- [7] BRADÁČ, A., POLÁK, P.: *Úřední oceňování majetku 2021*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM® Brno, s.r.o., 2021. 336 s. ISBN 978-80-7623-051-4.

## Správná citace:

BRADÁČ, A., POLÁK, P. Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. ledna 2021. *Soudní inženýrství*, 2020, 31(4), 49–66. DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2020.4.49>. ISSN 1211-443X.