

## Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. ledna 2024

Amendments to the valuation of immovable property from 1 January 2024

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.\* , Ing. Petr Polák

### Abstrakt

V článku jsou uvedeny a komentovány hlavní změny v oceňování nemovitostí, které přináší novela oceňovací vyhlášky k 1. lednu 2024.

**Klíčová slova:** Nemovitost, nemovitá věc, stavba, právo stavby, pozemek, věcné břemeno, cena.

### Abstract

The article lists and comments on changes in real estate valuation, which are also amended by the Valuation Decree as of January 1, 2024.

**Keywords:** Property, real thing, building, construction law, land, easements, price.

#### Citace:

BRADÁČ, Albert a POLÁK, Petr.  
Změny předpisů pro oceňování věcí  
nemovitých od 1. ledna 2024.  
Online. *Soudní inženýrství*. 2023, roč.  
34, č. 02, s. 63-73. ISSN 2788-2764.  
Dostupné z:  
<https://doi.org/10.13164/SI.2023.2.63>

#### DOI:

[doi.org/10.13164/SI.2023.2.63](https://doi.org/10.13164/SI.2023.2.63)

#### \*Korespondenční adresa autora:

[albert@bradac.cz](mailto:albert@bradac.cz)

#### Přijato do redakce:

24.12.2023

#### Publikováno:

28.12.2023



**Copyright:** © 2023 The Author. This work is licensed under Attribution 4.0 International. To view a copy of this license, visit:  
<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## 1 Úvod

K 1. lednu 2024 nabývá účinnosti vyhláška Ministerstva financí č. 434/2023 Sb., jež novelizuje vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. Účelem předkládaného příspěvku je seznámit čtenáře podrobněji s touto novelou, včetně důvodů, jež k jejímu vydání vedly. V příspěvku jsou místy použity výňatky z důvodové zprávy MF ČR [4].

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. má obecnou povahu; vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování. V podrobnostech odkazuje u některých taxativně vyjmenovaných ustanovení na prováděcí předpis, jímž je oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., upravující způsoby ocenění, základní ceny, koeficienty, přírážky a srážky pro oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů, práva stavby, věcných břemen, újmy a jiných majetkových práv. Pro objektivnost oceňování nemovitých věcí je třeba tuto vyhlášku pravidelně aktualizovat v návaznosti na vývoj cen na trhu s nemovitými věcmi v České republice.

Při aktualizaci základních cen v novele oceňovací vyhlášky Ministerstvo financí jako zpracovatel vychází z analytického vyhodnocení údajů o realizovaných cenách nemovitých věcí. Takto získané informace o cenách a jejich vývoji na trhu s nemovitými věcmi jsou vzájemně porovnávány a dále upravovány pro účely aktualizace vyhlášky.

Pro aktualizaci byly použity ceny získané od bankovního sektoru a z jiných zdrojů, aktualizaci koeficientů změny cen staveb poskytuje Český statistický úřad.

Zpracovatel v novele oceňovací vyhlášky rovněž řeší a zohledňuje připomínky vznesené odbornou veřejností, pokud jsou opodstatněné nebo přínosné pro objektivitu určovaných cen, a lze je aplikovat pro obecné použití.

Hlavní úpravy dané novelou se týkají oceňování některých nemovitých věcí a spočívají:

- v rozšíření tabulky základních cen zemědělských pozemků podle bonitovaných půdně ekologických jednotek o nově zavedené bonitované půdně ekologické jednotky;
- v každoroční aktualizaci základních cen stavebních pozemků u vyjmenovaných obcí, jejich oblastí a některých okresů, a základních cen některých staveb pro ocenění porovnávacím způsobem;
- v aktualizaci tabulky úprav základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 2 tak, aby bylo umožněno zohlednit odlišný nárůst cen u některých nevyjmenovaných obcí. Zpracovatel ocenění musí vždy zařazení do kvalitativního pásma znaku v posudku odůvodnit včetně použité výše jeho hodnoty, tak jak vyžaduje oceňovací předpis;
- v úpravě intervalu v tabulce č. 3 Indexu polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, pro znak č. 7, řádek II., sloupec kvalitativního pásma pro budovy pro obchod a administrativu;
- v aktualizaci koeficientů změny cen staveb  $K_i$ ;
- v rozšíření Hlavních půdně – klimatických jednotek pozemků pro výmladkové plantáže;
- ve vypuštění tabulky č. 5 s pozemky nevhodnými pro výmladkové plantáže v příloze č. 44 a
- v upřesnění textu pod tabulkou č. 2 u příloh č. 24, 25, 26 a 27.

## 2 K JEDNOTLIVÝM USTANOVENÍM

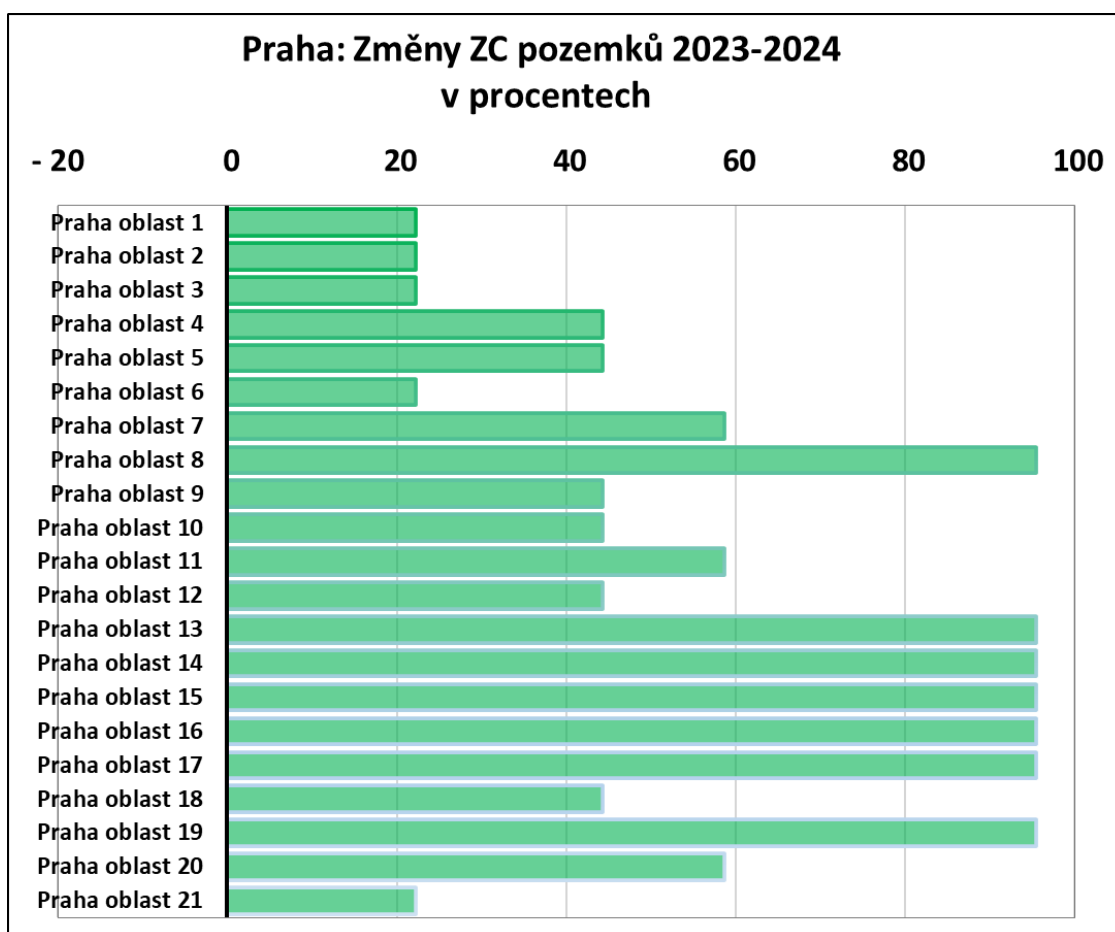
V příloze č. 2 oceňovací vyhlášky v tabulce č. 1 jsou aktualizovány základní ceny za  $m^2$  stavebního pozemku ve vyjmenovaných obcích, jejich oblastech a okresech. Změny oproti loňské verzi oceňovací vyhlášky viz pro Prahu obrázek 1, pro zbytek ČR viz obrázek 2 a obrázek 3.

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných: v tabulce č. 1 přílohy č. 2 byla hodnota u znaku  $O_3$  tabulky č. 2 přílohy č. 2 změněna v řádku V a v řádku VI tak, aby ve vazbě na polohu obce bylo u těchto položek umožněno zohlednit odlišnou úroveň cen stavebních pozemků:

Označení znaku	Název znaku	Hodnota koeficientu
...	...	...
<b>O<sub>3</sub></b>	<b>Poloha obce</b>	
...	...	...
V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	<b>0,85 - 1,00</b>
VI.	V ostatních případech	<b>0,60 - 0,80</b>

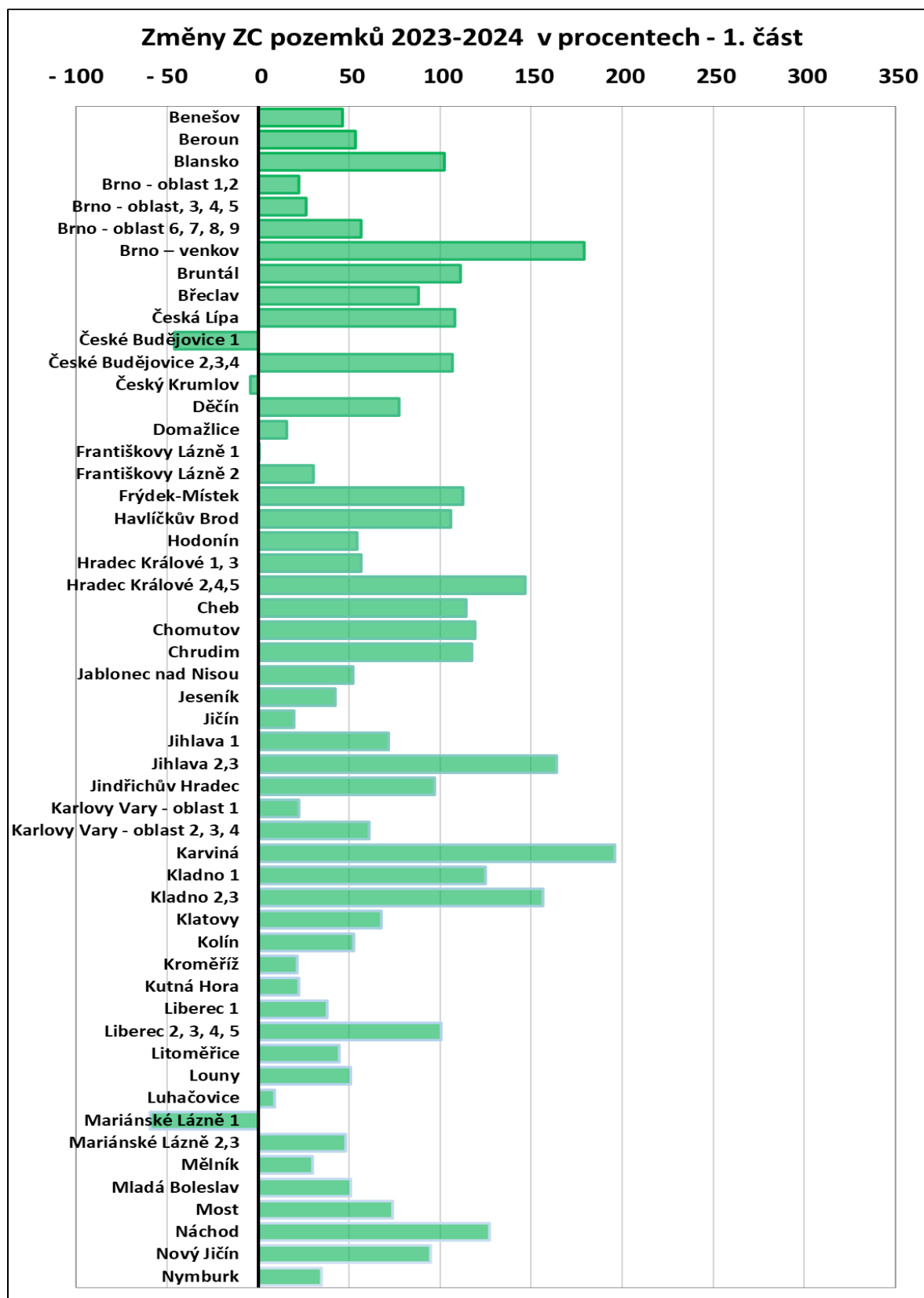
Původní znění:

V.	<i>Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel</i>	<i>1,00</i>
VI.	<i>V ostatních případech</i>	<i>0,80</i>



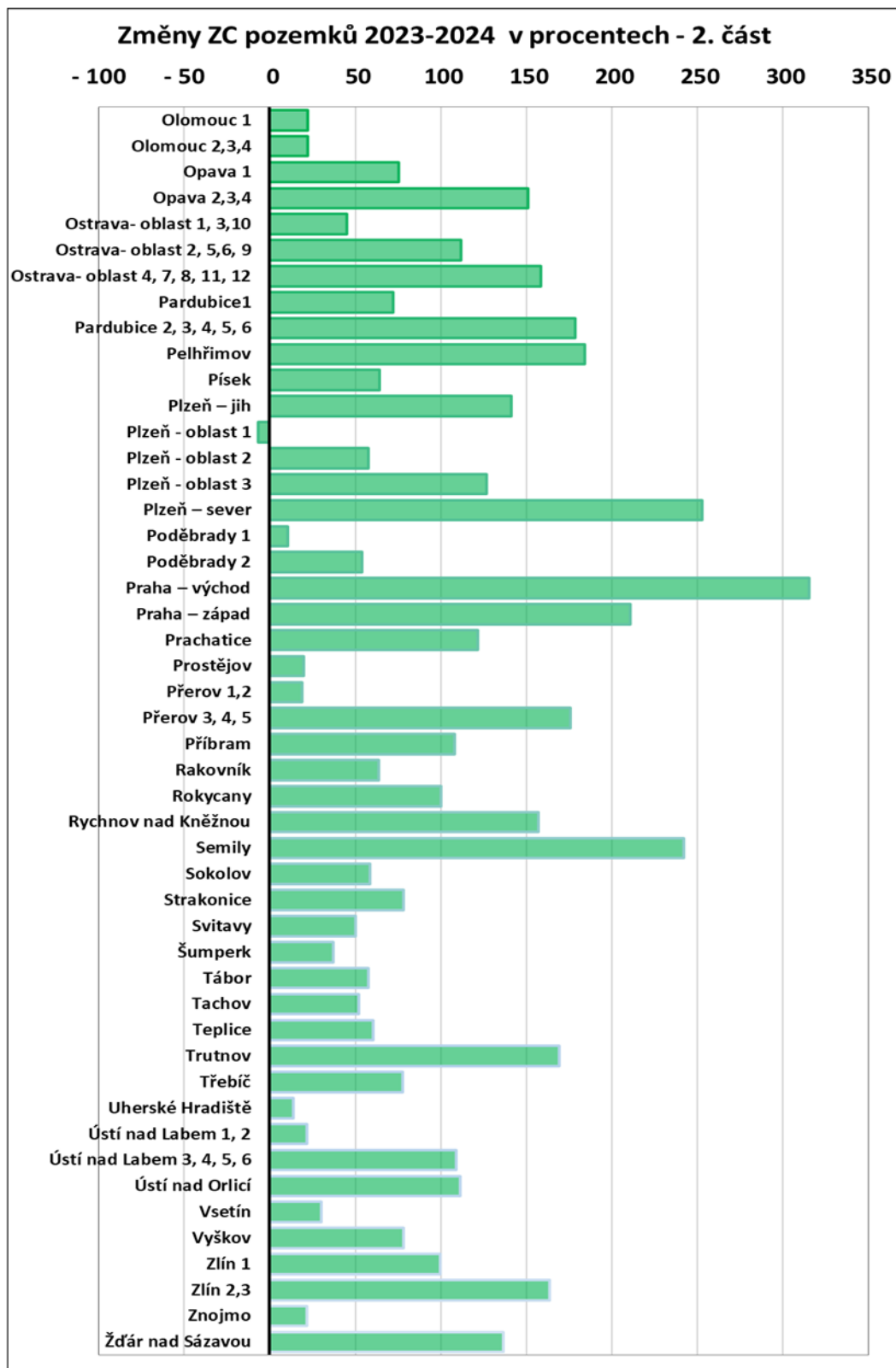
**Obrázek 1** Změny základních cen stavebních pozemků 2023/2024 v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky – Praha  
[Autor]

**Figure 1** Changes in basic prices of building plots 2021/2022 in Table No. 1 in Annex No. 2 to the Valuation Decree - Prague  
[Author]



**Obrázek 2** Změny základních cen stavebních pozemků 2023/2024 u vyjmenovaných obcí resp. jejich částí v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky – část 1 [Autor]

**Figure 2** Changes in basic prices of building plots 2023/2024 in the listed municipalities resp. their parts in Table No. 1 in Annex No. 2 to the Valuation Decree - Part 1 [Author]



**Obrázek 3** Změny základních cen pozemků 2023/2024 u vyjmenovaných obcí resp. jejich částí v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky – část 2 [Autor]

**Figure 3** Changes in basic prices of building plots 2023/2024 in the listed municipalities resp. their parts in Table No. 1 in Annex No. 2 to the Valuation Decree - Part 2 [Author]

**Příloha č. 3, tabulka č. 3** – Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu ve znaku č. 7, v řádku II., byla upřesněna hodnota číselného rozpětí ve sloupci „i - Budovy pro obchod a administrativu“ tak, aby její úroveň odpovídala druhu a účelu stavby na pozemku:

Znak			Kvalitativní pásma					
P <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Druh a účel stavby na pozemku				
				Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob., včetně	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	Stavby pro rodinnou rekreaci	Budovy pro školství a zdravotnictví	Budovy pro obchod a administrativu
a	b	c	d	e	f	g	h	i
...	...	...	...	...	...	...	...	...
7	Osobní hromadná doprava,*	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,07	-0,07	-0,01	-0,05	-0,10
		II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	-0,01 až -0,06	0	-0,01 až -0,03	-0,01 až -0,06
		III.	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce,	0 až 0,02	0 až 0,02	0,00	0 až 0,01	0 až 0,02
		IV.	MHD – centrum obce	0,03	0,03	0,00	0,02	0,03

Původní znění:

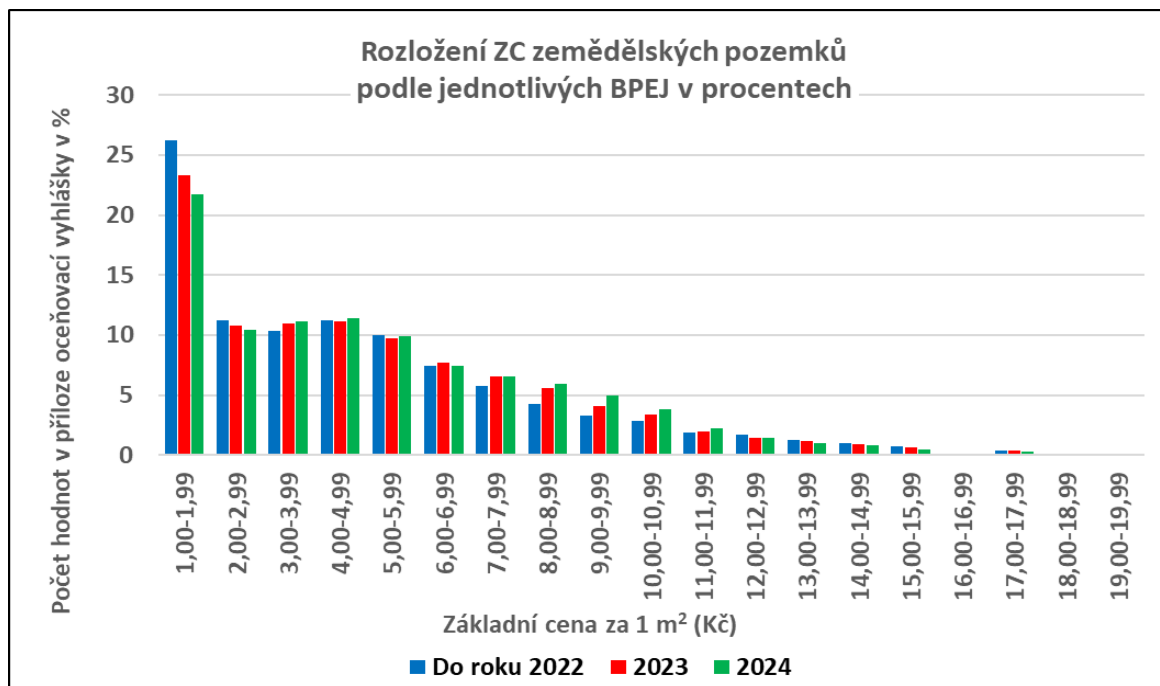
	II.	Zastávka od 201 do 1000 MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01 až -0,06	-0,01 až -0,06	0	-0,01 až -0,03	0,01 až -0,06
--	-----	--	----------------	----------------	---	----------------	---------------

**Pozemky zemědělské** (§ 11 ZOM, § 6 OV) – jak výše uvedeno, příloha č. 4, týkající se základních cen zemědělských pozemků podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, byla rozšířena o nově zavedené bonitované půdně ekologické jednotky, které poskytlo Ministerstvo zemědělství. Obrázek 4 pro zajímavost ilustruje podíl jednotlivých BPEJ v procentech podle ceny v jednotlivých obdobích (nejedná se přitom o vážený průměr, ale o procenta z počtu položek BPEJ v příloze č. 4 – viz tabulka 1).

**Tabulka 1** Statistika přehledu bonitovaných půdně-ekonomických jednotek (BPEJ) v příloze oceňovací vyhlášky v jednotlivých obdobích [Autor]

**Table 1** Statistics of the overview of credit-rated land-economic units (BPEJ) in the annex to the valuation decree in individual periods [Author]

Období		Do roku 2022	2023	2024
Minimum	Kč/m <sup>2</sup>	1,15	1,15	1,15
Průměr	Kč/m <sup>2</sup>	5,24	5,12	5,24
Medián	Kč/m <sup>2</sup>	4,62	4,45	4,62
Maximum	Kč/m <sup>2</sup>	19,79	19,79	19,79
Počet tříd BPEJ		2 172	2 455	2 996



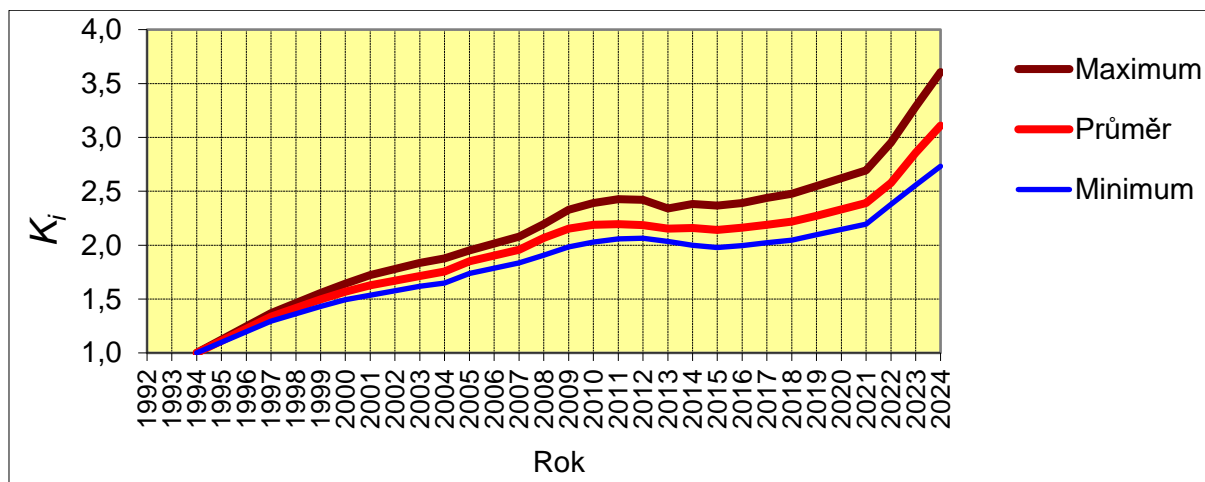
Obrázek 4 Rozložení jednotlivých BPEJ podle základní ceny [Autor]

Figure 4 Breakdown of individual BPEJs (certified soil ecological units) according to base price [Author]

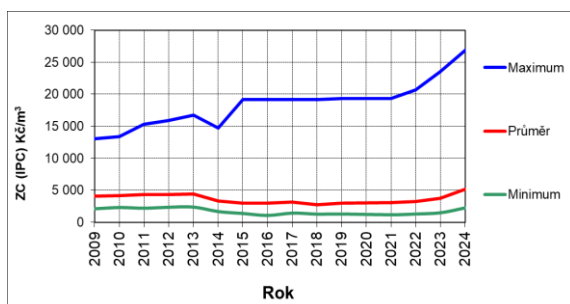
**Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem** (§ 12 ZOM, § 7 OV) – beze změn, přílohy rovněž beze změn.

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

**U nákladového způsobu ocenění staveb** (§ 10 až 30 OV) došlo opět ke každoroční aktualizaci koeficientů změny cen staveb  $K_i$  v příloze č. 41. Obrázek 5 znázorňuje průběh koeficientu od roku 1994; u průměru se zde jedná o prostý aritmetický průměr hodnot z přílohy č. 41. Úprava aktualizuje hodnoty koeficientů změny cen staveb -  $K_i$  (meziroční inflační koeficient nárůstu cen stavebních prací), které každoročně poskytuje v hodnotách za 1. pololetí aktuálního roku Český statistický úřad na základě vývoje cen ve stavebnictví.

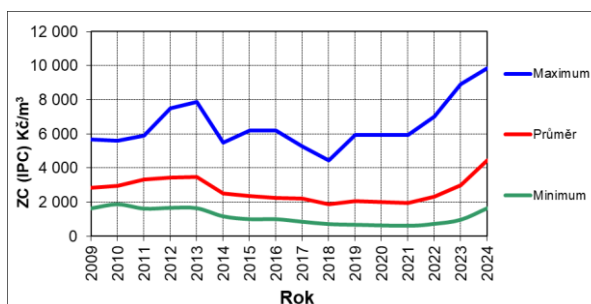
Obrázek 5 Vývoj koeficientu změny cen staveb  $K_i$  v letech 1994 – 2024 [Autor]Figure 5 Evolution of factor changes in prices of constructions  $K_i$  in the years 1994 to 2024 [Author]

**Porovnávací způsob ocenění vybraných druhů staveb** (§ 34-38) – text nezměněn, nové jsou hodnoty základních cen ZC v přílohách č. 24 až 27. Na grafech, viz obrázek 6 až obrázek 10 je uveden vývoj ZC od roku 2009, kdy bylo ocenění porovnávacím způsobem zavedeno, do roku 2024 (dříve tzv. IPC – indexovaná průměrná cena; s přechodem na ZC a změnou metodiky zřejmě souvisejí skoky od roku 2013). U průměru se zde opět jedná o prostý aritmetický průměr hodnot z příslušných příloh. Aktualizace byla provedena na základě analýzy údajů, které dříve poskytovala Ministerstvu financí územní pracoviště Finančních úřadů v návaznosti na ustanovení § 33 odstavec 3 zákona o oceňování majetku. Ty však po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí tyto údaje nemají, proto byly tyto údaje nahrazeny daty a údaji o jejich převodech na trhu, získanými z katastru nemovitostí a z dalších zdrojů.



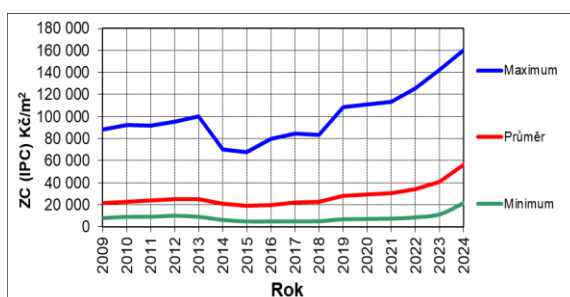
**Obrázek 6** Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2024; rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky [Autor]

**Figure 6** Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009-2024; family houses, vacation cottages and recreational houses [Author]



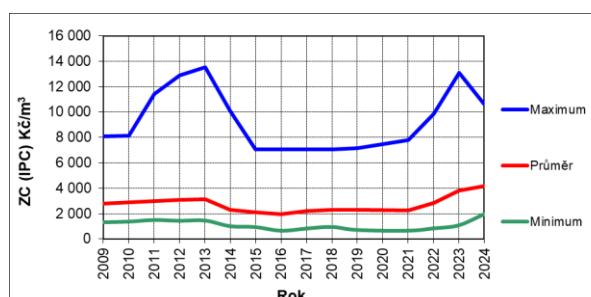
**Obrázek 7** Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009-2024; rekreační a zahrádkářské chaty [Autor]

**Figure 7** Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009-2024; recreational and gardening cottages [Author]



**Obrázek 8** Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009-2024; byty [Autor]

**Figure 8** Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009-2024; flats [Author]



**Obrázek 9** Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009-2024; garáže [Autor]

**Figure 9** Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009-2024; garage [Author]

**V příloze č. 24, 25, 26 a 27** v textu pod tabulkou č. 2 se za slovo „došlo“ vkládají slova „ke změně“:

a) ...

\* Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem  $s$ , který se vypočte podle vzorce:

$$s = 1 - 0,005 \times y,$$

kde:

$y$ .....stáří stavby v rocích,

1 a 0,005 .....konstanty

Přitom platí, že nejnižší hodnotou koeficientu  $s$  je 0,6.



Je-li stavba po celkové rekonstrukci, pak za stáří stavby pro stanovení hodnoty koeficientu  $s$  se považuje počet let od kolaudace této rekonstrukce plus 15 let. Za celkovou rekonstrukci se pro tento účel považuje stavba, u níž došlo **ke změně** alespoň 60 % objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení. K celkové rekonstrukci starší 50 ti let se nepřihlíží.

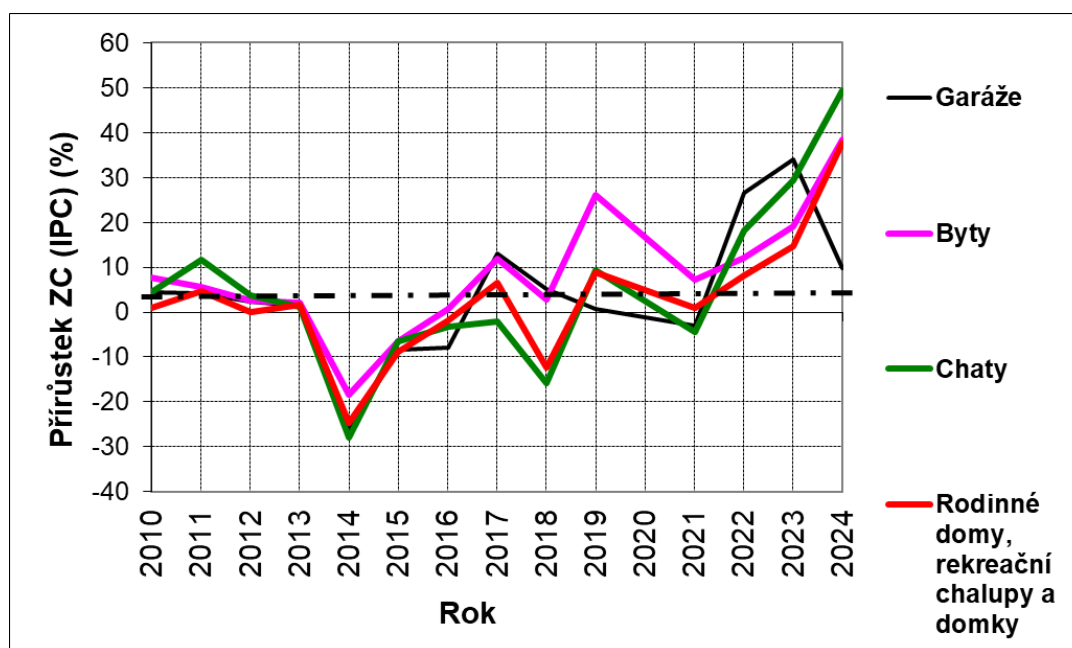
Je-li stavba s nástavbou, přístavbou, popřípadě se stavebními úpravami, jejichž objemové podíly ze stavby činí alespoň 50 % a které by se podle stáří zařadily do jiné kategorie oproti původní části stavby, lze hodnotu koeficientu  $s$ , příslušejícího původní stavbě, zvýšit o hodnotu 0,01 až 0,1.

Zařazení do kvalitativního pásma jednotlivých znaků musí vyplývat z popisu stavby. Pokud stavba nespĺňuje v hodnoceném znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma.

**Tabulka 2** Přehled meziročních přírůstků průměru ze základních cen u porovnávacího způsobu ocenění v letech 2010-2024 [Autor]

**Table 2** Overview of annual growth averages from basic prices by reference to the valuation in the years 2010-2024 [Author]

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	2022	2023	2024
Garáže	4,45	4,23	2,26	1,46	-26,46	-8,45	-7,99	13,13	5,03	0,74	-3,1	26,6	33,99	9,76
Byty	7,68	5,54	2,67	2,19	-18,34	-6,4	0,74	11,8	2,86	26,2	7,14	12,17	19,18	38,49
Chaty	4,39	11,74	3,73	1,18	-28,0	-6,43	-3,31	-2,16	-15,75	9,39	-4,32	18,10	29,41	49,42
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	8,12	14,63	37,86



**Obrázek 10** Vývoj meziročního přírůstku průměru základní ceny u porovnávací metody v letech 2010–2024 [Autor]

**Figure 10** Evolution of annual increase in the average basic price by comparison methods in the years 2010-2024 [Author]

**Lesní porosty:** Beze změn, včetně příslušných příloh.

V příloze č. 44 („Výmladkové plantáže rychle rostoucích dřevin“) jsou následující změny:

- V tabulce č. 1 přílohy č. 44 byla provedena textová úprava ve druhém řádku pátého sloupce z důvodu sjednocení textu:

Produkční	štěpka	Produkční odrůdy/klony topolů a vrb	7-15	1,0
-----------	--------	--	------	-----

Původní znění:

Produkční	štěpka	Produkční odrůdy/klony topolů a vrb	7-15	1
-----------	--------	--	------	---

- V tabulce č. 2 přílohy č. 44 („Typy pozemků a korekční faktor pozemku (KFP) podle vhodnosti (bonity) pro pěstování výmladkových plantáží rychle rostoucích dřevin“) se upravil text v návaznosti na zrušení tabulky č. 5:

Pozemky podle vhodnosti (bonity) pro pěstování VP - RRD	Bonitační půdně ekologické jednotky (BPEJ) resp. hlavní <del>půdně</del> <b>půdně – klimatické</b> jednotky (HPKJ)	Korekční faktor pozemku KFP
Optimální pozemky	HPKJ zařazené v tabulce č. 3	1,55
Vhodné pozemky	HPKJ zařazené v tabulce č. 4	1,00
Nevhodné pozemky	<del>HPKJ zařazené v tabulce č. 5</del> <b>HPKJ ostatní nezařazené v tabulkách č. 3 a č. 4</b>	0,35

- **Tabulky č. 3 a č. 4** přílohy č. 44 („Hlavní půdně-klimatické jednotky pozemků optimální pro výmladkové plantáže“ a „Hlavní půdně-klimatické jednotky pozemků vhodných pro výmladkové plantáže“) byly upraveny a doplněny o nové hlavní půdně-klimatické jednotky pozemků, které poskytlo Ministerstvo zemědělství za účelem aktualizace údajů.
- **Zrušena je tabulka č. 5** přílohy č. 44 („Hlavní půdně-klimatické jednotky pozemků nevhodných pro výmladkové plantáže“), a to vzhledem k nově vznikajícím hlavním půdně-klimatickým jednotkám pozemků, které však nejsou zatím rajonizačně určeny pro pěstování rychle rostoucích dřevin.

**Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu** (§ 31 až 33 OV) – zde nedošlo k žádným změnám.

**Věcná práva k nemovitým věcem** (právo stavby, věcné břemeno) – beze změn.

**Společná, závěrečná a zrušovací ustanovení** – beze změn.

### 3 DALŠÍ PŘEDPISY A PODKLADY

**Výměr MF č. 01/2024 ze dne 14. prosince 2023, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami.** Dostupný je v Cenovém věstníku č. 16/2023 na <https://www.mfcr.cz/cs/kontrola-a-regulace/cenova-regulace-a-kontrola/cenovy-vestnik/2023/cenovy-vestnik-16-2023-54120>

Regulováno je v oblasti nemovitostí pouze nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, předškolní a školská zařízení, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby. Maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce.

**Malý lexikon obcí ČR 2023** byl vydán ČSÚ dne 15.12.2023, Podle § 53 oceňovací vyhlášky se použije ke zjištění počtu obyvatel obce při oceňování nemovitých věcí od 01.01.2024. Dostupný je na <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2023>.

#### **4 REFERENCE**

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [2] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Vyhláška č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [4] Ministerstvo financí – Odůvodnění novely pro LRV – 2023.
- [5] BRADÁČ, A., POLÁK, P.: Úřední oceňování majetku 2024. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM® Brno, s.r.o., 2024. 345 s. ISBN 978-80-7623-119-1.