

# **ADMINISTRATIVNÍ CENY NEMOVITOSTÍ**

**Zbyněk Zazvonil**



Tato publikace vznikla jako jeden z výstupů výzkumného projektu Fakulty financí a účetnictví VŠE Praha, realizovaného v rámci institucionální podpory VŠE IP100040.

Recenzoval: Ing. Jiří Kokoška

*Vydání knihy bylo schváleno vědeckou radou nakladatelství.*

*Všechna práva vyhrazena. Žádná část této knihy nesmí být reprodukována žádnou formou, elektronickým, optickým, audio, mechanickým či jiným způsobem, včetně systémů na ukládání a vyhledávání informací, bez písemného souhlasu vydavatele. Neoprávněné užití této knihy bude trestně stíháno.*

Zbyněk Zazvonil

### **Administrativní ceny nemovitostí**

Vydalo nakladatelství Ekopress, s. r. o.

K Mostu 124, Praha 4

Vydání I. – 2013

Odpovědná redaktorka Iva Kapcová

Sazba autor

Obálka Karel Novák

Tisk Art D – Grafický ateliér Černý, s. r. o.

**[www.ekopress.cz](http://www.ekopress.cz)**

© ing. Zbyněk Zazvonil, 2013

© Ekopress, s. r. o., 2013

ISBN 978-80-87865-03-3

---

---

## OBSAH

	Přehled hlavních oceňovacích předpisů.....	6
	Předmluva (ing. Jindřich Kratěna, CSc).....	7
1.	Úvod.....	9
2.	K oceňování před r. 1964.....	13
3.	Pevné ceny v závislosti na třídě kvality (1964–1983).....	15
4.	Ceny na bázi bodového hodnocení 1. část (1984–1989).....	21
5.	K oceňování do r. 1989.....	25
6.	Ceny na bázi bodového hodnocení 2. část (1989–1994).....	29
7.	Oceňování pomocí bodového hodnocení (1985–1994).....	33
8.	Období před platností zákona o oceňování majetku (1994–1997).....	37
9.	Zákon o oceňování majetku.....	47
10.	Zákon o oceňování majetku a obvyklá cena.....	53
11.	Vyhl. č. 279/97 Sb. a její změny.....	69
12.	Vyhl. č. 540/02 Sb. a její změny.....	75
13.	Vyhl. č. 3/08 Sb. a její změny.....	79
14.	Oceňování za platnosti zák. č. 151/97 Sb. ....	83
15.	Oceňovací způsoby.....	93
16.	Oceňování pozemků.....	123
17.	Vybrané základní definice, jejich vývoj a platnost.....	143
18.	Vybrané pojmy a data výraznějších změn předpisů.....	173
19.	Oceňování věcných břemen.....	193
20.	Literatura.....	199

## PŘEDMLUVA

Až doposud z dílny autora vyšla celá řada odborných publikací zabývajících se především problematikou tržního oceňování nemovitostí ve snaze přiblížit tuto disciplínu odborné obci a zpopularizovat ji všem zájemcům. Z těchto hledisek lze považovat tuto knihu za naprostou výjimku, neboť se týká především administrativního oceňování podle platných cenových předpisů v období let 1964 až 2013, tedy v širokém záběru téměř 50 let. Nejde však o pouhý text oceňovacích vyhlášek a výčet některých jejich hlavních pojmů, ale od řady publikací jiných autorů na toto téma se liší především tím, že se tyto pojmy snaží nejen vysvětlit, ale i zasadit do kontextu doby. Zároveň spoléhá na skutečnost, že od roku 2014 vstoupí v platnost nový občanský zákoník, který by měl prakticky všechny právní normy, zmiňované v této knize, odsunout do kategorie historických. Je proto velmi záslužné, že se našel zkušený odborník, který většinu těchto období zažil „na vlastní kůži“, výstižně je zmapoval, popsal a umožnil, aby další generace odborné obce měla na co navazovat hlavně ve smyslu, jakým rizikům se v budoucnu vyhnout.

Obsah této knihy předpokládá alespoň částečné základní znalosti z problematiky oceňování nemovitostí, soustřeďuje se především na ozřejmění těch částí cenových předpisů, které často mohly být potenciálním zdrojem nejrůznějších chyb. I z toho lze poznat, že jejím autorem není žádný byrokratický teoretik „od stolu“, ale „ostrílený“ skutečný odborník a praktik, který se rozhodně nevyhýbal znaleckým posudkům pro soudy a byl jistě nucen v nejrůznějších sporech mnohokrát odpovídat na velmi zvědavé (často nepřijemné) otázky účastníků řízení či jejich právních zástupců, pro něž jeho znalecký posudek nemusel vyznívat příznivě.

Knihy se velmi dobře čte, neboť neobsahuje žádné matematické vzorce a výpočty, takže má veškeré předpoklady, aby byla dobře srozumitelná i pro čtenáře, kteří matematiku příliš nemilují. Knihu by proto měl prostudovat a mít po ruce ve své knihovně každý tzv. „soudní znalec“ (zákon zná dosud pouze pojem

„znalec“), který se snaží hranice svého poznání průběžně rozšiřovat a zároveň dokázat alespoň sám sobě, že ona úřední pečeť, která mu byla svěčena, není jen pouhou formalitou, ale skutečným znakem jeho odborných kvalit. Kniha je ovšem zároveň i velmi dobrým pomocníkem k základní orientaci všem ostatním, kteří se o oceňování nemovitostí zajímají.

Ing. Jindřich Kratěna, CSc.  
člen Rady EuroExpertu,  
místopředseda představenstva KSZ ČR, o.s.