

# VYHLÁŠKA

ze dne...2013

## k provedení zákona o dani z nabytí nemovitých věcí

Ministerstvo financí stanoví podle § 17 odst. 5 zákona č. XXX, o dani z nabytí nemovitých věcí:

### ČÁST PRVNÍ ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

#### § 1

#### Předmět úpravy

Tato vyhláška upravuje postup určení směrné hodnoty u

- a) pozemku,
- b) stavby a
- c) jednotky.

### ČÁST DRUHÁ POSTUP URČENÍ SMĚRNÉ HODNOTY

#### Hlava I Pozemky

#### Díl 1 Členění pozemků

#### § 2

(1) Pro účely této vyhlášky se pozemky, u kterých se určuje směrná hodnota, člení na

- a) stavební pozemky, kterými jsou
  1. pozemky v zastavěném území obce podle stavebního zákona,
  2. pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,
  3. pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, a to bez ohledu na skutečný rozsah jeho zastavění, a další pozemková parcela zpravidla pod společným oplocením, tvořící funkční celek s obytnými a hospodářskými budovami,
- b) zemědělské pozemky,
- c) lesní pozemky.

(2) Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází ze skutečného stavu.

Díl 2

**Postup určení směrné hodnoty stavebního pozemku**

§ 3

**Stavební pozemek uvedený v cenové mapě stavebních pozemků**

(1) Směrná hodnota stavebního pozemku uvedeného v cenové mapě stavebních pozemků se určí jako součet

- a) součinu
  - 1. výměry stavebního pozemku v m<sup>2</sup> a
  - 2. ceny stavebního pozemku uvedeného v cenové mapě stavebních pozemků za m<sup>2</sup> určené obecně závaznou vyhláškou obce podle zákona upravujícího oceňování majetku a
- b) směrné hodnoty stavby, která je jeho součástí.

(2) Na stavební pozemek uvedený v cenové mapě stavebních pozemků se pro účely určování směrné hodnoty hledí, jako by nebyl uveden v cenové mapě stavebních pozemků, jde-li o stavební pozemek

- a) který v cenové mapě není ve skupině parcel s vyznačenou cenou,
- b) jehož části jsou ve skupinách parcel v cenové mapě neoceněných nebo s rozdílnými cenami nebo
- c) nejsou-li v cenové mapě, s výjimkou cenové mapy v měřítku větším než 1:1000 včetně, oceněny všechny pozemky tvořící funkční celek stejnou cenou se samostatným, odděleným oceněním pozemků zastavěných ploch a pozemků s nimi funkčně spojených.

(3) Je-li v cenové mapě stavebních pozemků zařazen do skupiny parcel s označenou cenou pozemek, který prokazatelně není stavební, ocení se podle skutečného stavu.

§ 4

**Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků**

(1) Směrná hodnota stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě stavebních pozemků se určí jako součet

- a) součinu
  - 1. výměry stavebního pozemku v m<sup>2</sup> a
  - 2. upravené základní ceny stavebního pozemku za m<sup>2</sup> a
- b) směrné hodnoty stavby, která je jeho součástí.

(2) Upravená základní cena stavebního pozemku za m<sup>2</sup> se určí podle vzorce:

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

kde

UZC... upravená základní cena stavebního pozemku za m<sup>2</sup>,

ZC ..... základní cena stavebního pozemku za m<sup>2</sup> určená podle odstavce 3,

P<sub>1</sub> ..... koeficient charakteru zástavby v okolí stavebního pozemku podle tabulky č. 1 přílohy č. 2,

P<sub>2</sub> ..... koeficient polohy stavebního pozemku v obci podle tabulky č. 2 přílohy č. 2,

P<sub>3</sub> ..... koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci k stavebnímu pozemku podle tabulky č. 3 přílohy č. 2

$P_4$  ..... koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí stavebního pozemku dle tabulky č. 4 přílohy č. 2

(3) Základní cena stavebního pozemku za  $m^2$  se určí pro obce

a) vyjmenované v tabulce č. 1 přílohy č. 1 podle vzorce

$$ZC = ZC_v,$$

kde

$ZC$  .....základní cena stavebního pozemku za  $m^2$

$ZC_v$  ... základní cena stavebního pozemku za  $m^2$  vyjmenované obce v tabulce č. 1 přílohy č. 1,

b) nevyjmenované v tabulce č. 1 přílohy č. 1, podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

kde

$ZC$  .....základní cena stavebního pozemku za  $m^2$ ;

$ZC_v$ ..... základní cena stavebního pozemku za  $m^2$  vyjmenované obce v tabulce č. 1 přílohy č. 1,

$O_1$  ..... koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, podle tabulky č. 3 přílohy č. 1,

$O_2$  ..... koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, podle tabulky č. 4 přílohy č. 1,

$O_3$  ..... koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, podle tabulky č. 6 přílohy č. 1,

$O_4$  ..... koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, podle tabulky č. 7 přílohy č. 1,

$O_5$  ..... koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, podle tabulky č. 8 přílohy č. 1,

$O_6$  ..... koeficient občanské vybavenosti v obci ve které se stavební pozemek nachází, podle tabulky č. 9 přílohy č. 1.

(4) Jedná-li se o nezastavěný pozemek v druhu pozemku zahrada nebo ostatní plocha, který tvoří funkční celek se stavbou a jiným stavebním pozemkem oceněným podle odstavce 1, základní cena stavebního pozemku za  $m^2$  se vynásobí koeficientem 0,80.

(5) Pozemek se oceňuje podle převažujícího účelu užití.

### Díl 3

#### Postup určení směrné hodnoty zemědělského pozemku

##### § 5

(1) Směrná hodnota zemědělského pozemku se určí jako součin

a) výměry zemědělského pozemku v  $m^2$  a

b) upravené základní ceny zemědělského pozemku za  $m^2$ .

(2) Základní cenou zemědělského pozemku za  $m^2$ , není-li předpokládáno jeho nezemědělské využití a není-li na něm trvalý porost, je

a) cena podle bonitovaných půdně ekologických jednotek uvedená v příloze č. 8, nebo

b) průměrná cena v Kč/ $m^2$  zemědělských pozemků v daném katastrálním území, uvedená ve vyhlášce Ministerstva zemědělství, není-li zemědělský pozemek bonitován.

(3) Základní cena podle odstavce 2 se upraví pro dané katastrální území přírážkou zohledňující vzájemnou polohu katastrálního území, ve kterém se pozemek nachází, uvedenou v příloze č. 9.

#### Díl 4

### **Postup určení směrné hodnoty lesního pozemku**

#### § 6

(1) Směrná hodnota lesního pozemku se určí jako součin

- a) výměry lesního pozemku v m<sup>2</sup> a
- b) základní ceny lesního pozemku za m<sup>2</sup>.

(2) Základní cena části lesního pozemku podle jednotlivých souborů lesních typů v lesní hospodářské osnově nebo lesním hospodářském plánu je cena stanovená v příloze č. 10, není-li předpokládáno jeho jiné využití a není-li na něm trvalý porost.

(3) Základní cena lesního pozemku je součtem cen částí lesního pozemku jednotlivých souborů lesních typů, které mu byly přiřazeny.

#### Hlava II

### **Stavby**

#### Díl 1

### **Členění staveb**

#### § 7

Pro účely této vyhlášky se stavby, u kterých se určuje směrná hodnota, člení na

- a) garáže,
- b) stavby pro rodinnou rekreaci, kterými jsou
  1. rekreační a zahrádkářské chaty,
  2. rekreační chalupy a rekreační domky,
- c) rodinné domy a
- d) vedlejší stavby.

#### Díl 2

### **Postup určení směrné hodnoty stavby**

#### § 8

### **Postup určení směrné hodnoty garáže**

(1) Směrná hodnota garáže, se určí jako součin

- a) průměrné zastavěné plochy stavby v m<sup>2</sup> a
- b) upravené základní ceny garáže za m<sup>2</sup>.

(2) Směrná hodnota garáže, která je samostatnou nemovitou věcí, se určí jako součet

- a) součinu
  1. průměrné zastavěné plochy stavby v m<sup>2</sup> a
  2. upravené základní ceny garáže za m<sup>2</sup> a
- b) součinu

1. směrné hodnoty pozemku odpovídající výměře plochy pozemku zastavěné stavbou této garáže v m<sup>2</sup>, a
  2. koeficientu 0,15.
- (3) Upravená základní cena garáže za m<sup>2</sup> se určí podle vzorce

$$UZC = ZC \times I \times s,$$

kde

UZC...upravená základní cena garáže za m<sup>2</sup>,

ZC...základní cena garáže za m<sup>2</sup> podle tabulky č. 1 přílohy č. 3,

I.....index cenového porovnání

s.....koeficient zohledňující stáří stavby.

- (4) Index cenového porovnání se určí podle vzorce

$$I = V_1 \times V_2 \times V_3 \times V_4 \times V_5 \times V_6 \times V_7 \times V_8 \times V_9$$

kde

$V_i$  ....hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 3.

(5) Hodnota i-tého znaku se stanoví zařazením nemovité věci podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma podle tabulky č. 2 přílohy č. 3. Pokud stavba nesplňuje v hodnoceném znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného pásma znaku.

- (6) Index cenového porovnání se zaokrouhlí na dvě desetinná místa.

- (7) Hodnota koeficientu  $s$  je pro stavby stáří

do 20 let včetně	1,00
nad 20 do 30 let včetně	0,95
nad 30 do 50 let včetně	0,90
nad 50 do 80 let včetně	0,80
než 80 let	0,70.

## § 9

### **Postup určení směrné hodnoty rekreační a zahrádkářské chaty**

- (1) Směrná hodnota rekreační nebo zahrádkářské chaty se určí jako součin

- a) průměrné zastavěné plochy stavby v m<sup>2</sup>, a
- b) upravené základní ceny rekreační nebo zahrádkářské chaty za m<sup>2</sup>.

(2) Směrná hodnota rekreační nebo zahrádkářské chaty, které jsou samostatnou nemovitou věcí, se určí jako součet

- a) součinu
  1. průměrné zastavěné plochy stavby v m<sup>2</sup> a
  2. upravené základní ceny rekreační nebo zahrádkářské chaty za m<sup>2</sup> a
- b) součinu
  1. směrné hodnoty pozemku odpovídající výměře plochy pozemku zastavěné stavbou této rekreační nebo zahrádkářské chaty v m<sup>2</sup> a
  2. koeficientu 0,15.

(3) Upravená základní cena rekreační nebo zahrádkářské chaty za m<sup>2</sup> se určí podle vzorce

$$UZC = ZC \times I \times s,$$

kde

UZC ...upravená základní cena rekreační nebo zahrádkářské chaty za m<sup>2</sup>,

ZC ... základní cena rekreační a zahrádkářské chaty za m<sup>2</sup> podle tabulky č. 1 přílohy č. 4,

I ..... index cenového porovnání

s.....koeficient zohledňující stáří stavby

(4) Index cenového porovnání se určí podle vzorce

$$I = V_1 \times V_2 \times V_3 \times V_4 \times V_5 \times V_6 \times V_7 \times V_8 \times V_9,$$

kde

V<sub>i</sub> ..... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 4.

(5) Hodnota i-tého znaku se stanoví zařazením nemovité věci podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma podle tabulky č. 2 přílohy č. 4. Pokud stavba nesplňuje v hodnoceném znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma znaku.

(6) Index cenového porovnání se zaokrouhlí na dvě desetinná místa.

(7) Hodnota koeficientu s je pro stavby stáří :

do 20 let včetně	1,00
nad 20 do 30 let včetně	0,95
nad 30 do 50 let včetně	0,90
nad 50 do 80 let včetně	0,80
než 80 let	0,70.

## § 10

### **Postup určení směrné hodnoty rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku**

(1) Směrná hodnota rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se určí jako součin

- a) průměrné zastavěné plochy stavby v m<sup>2</sup>, a
- b) upravené základní ceny rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku za m<sup>2</sup>.

(2) Směrná hodnota rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, které jsou samostatnou nemovitou věcí, se určí jako součet

- a) součinu
  1. průměrné zastavěné plochy stavby v m<sup>2</sup> a
  2. upravené základní ceny rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku za m<sup>2</sup> a

b) součinu

1. směrné hodnoty pozemku odpovídající výměře plochy pozemku zastavěné stavbou tohoto rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku v m<sup>2</sup> a
2. koeficientu 0,15.

(3) Upravená základní cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku za m<sup>2</sup> se určí podle vzorce

$$UZC = ZC \times I \times s,$$

kde

*UZC* ...upravená základní cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku za m<sup>2</sup>,

*ZC* ... základní cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku za m<sup>2</sup> podle tabulky č. 1 přílohy č. 5,

*I* ..... index cenového porovnání

*s*.....koeficient zohledňující stáří stavby

(4) Index cenového porovnání se určí podle vzorce:

$$I = V_1 \times V_2 \times V_3 \times V_4 \times V_5 \times V_6 \times V_7 \times V_8 \times V_9$$

kde

*V<sub>i</sub>* ..... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení podle tabulky č. 2 přílohy č. 5.

(5) Hodnota i-tého znaku se stanoví zařazením nemovité věci podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma podle tabulky č. 2 přílohy č. 5. Pokud stavba nesplňuje v hodnoceném znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma znaku.

(6) Index cenového porovnání se zaokrouhlí na dvě desetinná místa.

(7) Hodnota koeficientu *s* je pro stavby stáří :

do 20 let včetně	1,00
nad 20 do 30 let včetně	0,95
nad 30 do 50 let včetně	0,90
nad 50 do 80 let včetně	0,80
než 80 let	0,70

## § 11

### Postup určení směrné hodnoty vedlejší stavby

(1) Směrná hodnota vedlejší stavby se určí jako součin

- a) průměrné zastavěné plochy stavby v m<sup>2</sup> a
- b) upravené základní ceny vedlejší stavby za m<sup>2</sup>.

(2) Směrná hodnota vedlejší stavby, která je samostatnou nemovitou věcí, se určí jako součet

a) součinu

1. průměrné zastavěné plochy stavby v m<sup>2</sup> a
2. upravené základní ceny vedlejší stavby za m<sup>2</sup> a

b) součinu

1. směrné daňové hodnoty pozemku odpovídající výměře plochy pozemku zastavěné stavbou této vedlejší stavby v m<sup>2</sup> a
2. koeficientu 0,15.

(3) Upravená základní cena vedlejší stavby za m<sup>2</sup> se zjistí podle vzorce

$$UZC = ZC \times I \times s,$$

kde

*UZC*.....upravená základní cena vedlejší stavby za m<sup>2</sup>,

*ZC*... základní cena vedlejší stavby za m<sup>2</sup> podle přílohy č. 3 tabulky č. 1,

*I*.....index cenového porovnání

*s*.....koeficient zohledňující stáří stavby

(4) Index cenového porovnání se určí podle vzorce:

$$I = V_1 \times V_2 \times V_3 \times V_4 \times V_5 \times V_6 \times V_7 \times V_8 \times V_9$$

kde

*V<sub>i</sub>* .....hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle přílohy č. 3 tabulky č. 2.

(5) Hodnota i-tého znaku se stanoví zařazením nemovité věci podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma podle přílohy č. 3 tabulky č. 2. Pokud stavba nesplňuje v hodnoceném znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma znaku.

(6) Index cenového porovnání se zaokrouhlí na dvě desetinná místa.

(7) Hodnota koeficientu *s* pro stavby stáří

do 20 let včetně	1,00
nad 20 do 30 let včetně	0,95
nad 30 do 50 let včetně	0,90
nad 50 do 80 let včetně	0,80
než 80 let	0,70



## Hlava III Jednotky

### Díl 1 Členění jednotek

#### § 12

(1) Pro účely této vyhlášky se jednotky, u kterých se určuje směrná hodnota, člení na

- a) bytové jednotky, kterými se rozumí jednotky, které jsou bytem, nebo které zahrnují byt,
- b) garážové jednotky, kterými se rozumí jednotky, které jsou nebytovým prostorem, který je garáží, nebo které zahrnují nebytový prostor, který je garáží, a
- c) sklepní jednotky, kterými se rozumí jednotky, které jsou nebytovým prostorem, který je sklepem nebo komorou, nebo které zahrnují nebytový prostor, který je sklepem nebo komorou.

(2) Ustanovení této vyhlášky o jednotce a o nemovité věci se použijí obdobně i na jednotku, která byla vymezena podle zákona o vlastnictví bytů, spolu se s ní spojeným podílem na společných částech domu, a pokud je s ní spojeno vlastnictví k pozemku, tak i spolu s podílem na tomto pozemku.

#### Díl 2

### Postup určení směrné hodnoty jednotky

#### § 13

### Postup určení směrné hodnoty bytové jednotky

(1) Směrná hodnota bytové jednotky se určí jako součin

- a) výměry podlahové plochy v m<sup>2</sup>, a
- b) upravené základní ceny bytové jednotky za m<sup>2</sup>.

(2) Upravená základní cena bytové jednotky za m<sup>2</sup> se určí podle vzorce

$$UZC = ZC \times I \times s,$$

kde

UZC... upravená základní cena bytové jednotky za m<sup>2</sup> podlahové plochy,  
ZC.....základní cena bytové jednotky za m<sup>2</sup> podle tabulky č. 1 přílohy č. 6,  
I.....index cenového porovnání  
s.....koeficient zohledňující stáří stavby.

(3) Index cenového porovnání se určí podle vzorce:

$$I = V_1 \times V_2 \times V_3 \times V_4 \times V_5 \times V_6 \times V_7$$

kde

V<sub>i</sub> ..... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 6.

(4) Hodnota *i*-tého znaku se stanoví zařazením nemovité věci podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma podle tabulky č. 2 přílohy č. 6. Pokud jednotka nesplňuje v hodnoceném znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma znaku.

(5) Index cenového porovnání se zaokrouhlí na dvě desetinná místa.

(6) Hodnota koeficientu *s* je pro stavby stáří

do 20 let včetně	1,00
nad 20 do 30 let včetně	0,95
nad 30 do 50 let včetně	0,90
nad 50 do 80 let včetně	0,80
než 80 let	0,70.

(7) Do směrné hodnoty jednotky se započítá příslušný podíl směrné hodnoty pozemku nebo pozemků, které jsou společnou částí jednotek. Směrná hodnota podílu pozemku se určí podle hlavy I této vyhlášky.

#### § 14

##### **Postup určení směrné hodnoty garážové nebo sklepní jednotky**

(1) Směrná hodnota garážové nebo sklepní jednotky se určí jako součin

- a) výměry podlahové plochy v m<sup>2</sup> a
- b) upravené základní ceny garážové nebo sklepní jednotky za m<sup>2</sup>.

(2) Upravená základní cena garážové nebo sklepní jednotky za m<sup>2</sup> se určí podle vzorce

$$UZC = ZC \times I \times s,$$

kde

*UZC*... upravená základní cena garážové nebo sklepní za m<sup>2</sup>,

*ZC*...základní cena garážové nebo sklepní jednotky za m<sup>2</sup> podle tabulky č. 1 přílohy č. 3,

*I*.....index cenového porovnání

*s*.....koeficient zohledňující stáří stavby.

(3) Index cenového porovnání se určí podle vzorce:

$$I = V_1 \times V_2 \times V_3 \times V_4 \times V_5 \times V_6 \times V_7$$

kde

*V<sub>i</sub>* ..... hodnota kvalitativního pásma *i*-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 1 přílohy č. 7.

(4) Hodnota *i*-tého znaku se stanoví zařazením nemovité věci podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma podle tabulky č. 1 přílohy č. 7. Pokud jednotka nesplňuje v hodnoceném znaku všechna kritéria jednotlivých kvalitativních pásem, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma znaku.

(5) Index cenového porovnání se zaokrouhlí na dvě desetinná místa.

(6) Hodnota koeficientu *s* je pro stavby stáří

do 20 let včetně	1,00
nad 20 do 30 let včetně	0,95
nad 30 do 50 let včetně	0,90
nad 50 do 80 let včetně	0,80
než 80 let	0,70.

(7) Do směrné hodnoty jednotky se započítá příslušný podíl směrné hodnoty pozemku nebo pozemků, které jsou společnou částí jednotek. Směrná hodnota podílu pozemku se určí podle hlavy I této vyhlášky.

## ČÁST TŘETÍ SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

### § 15

#### **Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí**

Měření a výpočet se provádějí v metrech nebo v metrech čtverečních, vždy se zaokrouhlením na dvě desetinná místa.

### § 16

#### **Podlaží**

(1) Podlažím se rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená

- a) dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,
- b) nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,
- c) u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,
- d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.

(2) Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jimiž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

### § 17

#### **Zastavěná plocha stavby**

Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

### § 18

#### **Zastavěná plocha podlaží**

(1) Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

(2) Do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb. Pokud nejsou součástí nosných konstrukcí staveb, oceňují se samostatně.

## § 19

### Průměrná zastavěná plocha podlaží

Průměrná zastavěná plocha podlaží se určí jako podíl součtu zastavěných ploch všech podlaží ku počtu podlaží podle vzorce

$$ZP_p = \frac{\sum_{i=1}^n ZP_i}{pp}$$

kde  $ZP_p$ ..... Průměrná zastavěná plocha stavby

$ZP_i$ ..... Zastavěná plocha jednotlivých podlaží stavby

$pp$  ..... Počet podlaží stavby

## § 20

### Podlahová plocha

(1) Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

(2) Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

- a) arkýřů a lodžii,
- b) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
- c) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.

(3) Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte podlahová plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem,

- a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,
- b) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

(4) V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsiň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor, kterým jsou společné.

**ČÁST ČTVRTÁ**  
**ÚČINNOST**

§ 21

Tato vyhláška nabývá účinnosti dne 1. ledna 2014.