

## Cenový věstník MF ČR, částka 1/2013

## Sdělení Ministerstva financí

Vydáním zákona o oceňování majetku [č. 151/1997 Sb.](#) byla do našeho právního řádu začleněna norma týkající se zjišťování cen majetku v případech, kdy sjednané ceny majetku podle zákona [č. 526/1990 Sb.](#), o cenách, v platném znění, nejsou k dispozici, protože zboží a majetek nejsou předmětem koupě a prodeje a přitom ocenění je nezbytné pro majetkové, daňové či soudní řízení. Řada zákonných norem našeho právního řádu se odkazuje na oceňování podle cenových předpisů.

Vzhledem ke změnám v předpisech o oceňování majetku, vydává Ministerstvo financí pro lepší orientaci v předpisech pracovní znění:

1. zákona [č. 151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb. a zákona č. 350/2012 Sb.
2. vyhlášky [č. 3/2008 Sb.](#), o provedení některých ustanovení zákona [č. 151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb., ve znění vyhlášky č. 387/2011 Sb., ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.
3. sdělení Českého statistického úřadu ze dne 9. září 2003 o zavedení [Klasifikace stavebních děl CZ-CC](#) a přiřazení staveb jednotlivým kódům CZ-CC
4. výňatek z [Výměru Ministerstva financí č. 01/2013](#) ze dne 28. listopadu 2012, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, část I. oddíl A položka č. 2 a 3

Vyhláška včetně novel každoročně:

- sleduje vytyčenou koncepci oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, založenou zákonem o oceňování majetku,
- sleduje trend postupnými kroky zjednodušovat a zprůhledňovat oceňování především pro daňové účely,
- v souladu s ustanovením [§33](#) odst. 3 zákona o oceňování majetku plní cíl, kterým je sblížení zjištěných cen nemovitostí (tj. cen stanovených podle oceňovacích předpisů) s cenami sjednanými na trhu.

Podstatné úpravy a změny, které přinesla novela oceňovací vyhlášky k zákonu o oceňování majetku:

Změny v návaznosti na dotazy, požadavky a připomínky nejen odborné veřejnosti, ale především na vývoj cen na trhu.:

Pro oceňování výnosovým způsobem novela aktualizuje míry kapitalizace. Potřeba aktualizace vyplynula z provedených analýz cen zjištěných a cen sjednaných, které podle ustanovení [§33](#) odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, předávají finanční úřady Ministerstvu financí. Nové míry kapitalizace byly stanoveny na základě

statistického vyhodnocení typů staveb z [přílohy č. 2](#) a [3](#). Z analýz těchto údajů vyplynula také potřeba rozdělit v některých případech míry kapitalizace pro budovy a pro haly.

U kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění je vypuštěno ocenění souboru staveb jako celku. Soubor staveb působil po celou dobu svého začlenění nemalé problémy a zvýšenou chybovost ve znaleckých posudcích. Po úpravách vyhlášky novelami č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. lze ocenit stavby v souboru jednotlivě.

Provedeny dílčí úpravy a upřesnění textu v návaznosti na dotazy, požadavky a připomínky nejen odborné veřejnosti, ale především na vývoj cen na trhu.

V [příloze č. 38](#) jsou doplněny koeficienty změn cen staveb.

V [příloze č. 39](#) - Koeficienty prodejnosti - která se váže k nákladovému ocenění - jsou aktualizovány koeficienty prodejnosti se započtením údajů pořízených až do 30.9.2012. Zároveň byla provedena úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  pro „školy a kultura“ a „zdravotnictví“ na jednu hodnotu koeficientu pro celý okres. Struktura těchto staveb je různorodá. Četnost prodejů navíc za ostatními druhy nemovitostí silně zaostává. Meziroční změna tohoto koeficientu byla proto víceméně závislá na druhu stavby, která se v daném místě v uplynulém roce prodala. Touto úpravou jsou změny eliminovány na minimum. Sloučení koeficientu prodejnosti do jedné hodnoty pro celý okres bylo inspirováno pozitivními ohlasy na obdobnou změnu u inženýrských staveb v novele č. 387/2011 Sb.

V [přílohách č. 18, 19, 20](#) a [20a](#) byly doplněny v tabulce č. 1 aktuální průměrné indexované ceny, ze kterých se při ocenění vychází. Posledním měsícem pro sběr dat, který vstupuje do úpravy těchto cen, je měsíc září. Po tomto termínu byly přílohy aktualizovány.

Výsledné ceny z takto nastavených hodnot a možností ocenění plně korespondují s cenami na trhu a znalci využívají tuto metodu i pro porovnání při stanovení obvyklých cen u těchto typů nemovitostí.

U úprav ostatních ustanovení v návrhu novely vyhlášky se nejedná o věcné změny ustanovení, ale pouze o jednoznačnější a srozumitelnější formulace, které jsou výsledkem naší komunikace s uživateli tohoto právního předpisu.

Oceňovací vyhláška není v rozporu s právem Evropské unie, neboť pro tuto oblast nejsou direktivy EU vydávány.

Do přehledu oceňovacích předpisů je zahrnut z části i výměr Ministerstva financí obsahující seznam zboží s regulovanými cenami pro rok 2013. Uvedena je jeho část I., oddíl A, položky č. 2 a 3 s cenami úředně stanovenými, které mohou ovlivnit i zjištěné ceny nemovitostí.

Položka č. 2 zahrnuje cenovou regulaci pro nemovitosti, jejichž cena je plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu.

Položka č. 3 obsahuje:

- a) nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží 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 zdravotní 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,

b) nájemné z pozemků pro veřejná pohřebiště.

Do Cenového věstníku byly převzaty kódy CZ-CC včetně textové části a sdělení ČSÚ ze dne 9. září 2003 o zavedení [Klasifikace stavebních děl CZ-CC](#).

JUDr. Alena Holmes, v. r.

ředitelka odboru

Majetkové daně, daň silniční, poplatky a oceňování

EPIS