

Cenový věstník MF ČR, částka 7/2002

2

Ministerstvo financí

Dotazy a odpovědi

k vyhlášce č. [279/1997 Sb.](#), kterou se provádějí některá ustanovení zákonač. [151/1997 Sb.](#), o oceňování majetku a o změně některých zákonů

(zákon o oceňování majetku), ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb.,

vyhlášky č. 173/2000 Sb. a vyhlášky č. 338/2001 Sb.

Obsah:

1. [Jak se ocení nemovitosti v uvedeném případě:](#)
2. [Jak se ocení nemovitosti v uvedeném případě:](#)
3. [Jaká se použije míra kapitalizace...](#)
4. [Jak se ocení kolna a venkovní úpravy...](#)
5. [Jak se ocení zahrada...](#)
6. [Jak se projeví v ocenění výnosovým způsobem nepronajaté sklepy v bytovém domě...](#)
7. [Jak se ocení bytový dům se čtyřmi byty...](#)
8. [Jak ocenit bytový dům s nájemními byty s regulovaným nájemným...](#)
9. [Jaký se použije koeficient prodejnosti pro stavební pozemek...](#)
10. [Jak se ocení podle vyhlášky národní kulturní památka...](#)
11. [Co se rozumí pojem „jednotný funkční celek“...](#)
12. [Vztahují se ceny stavebních pozemků v obcích...](#)
13. [Platí v obcích sousedících s větším městem základní cena stavebních pozemků...](#)
14. [Jak se ocení pozemek v druhu zastavěná plocha...](#)
15. [Jak se ocení pozemek v druhu ostatní plocha...](#)
16. [Jak se ocení pozemek uvedený na výpisu z katastru nemovitostí ...](#)
17. [Jak se oceňuje zemědělský pozemek...](#)
18. [Jak ocenit zemědělsky obhospodařovaný pozemek...](#)
19. [Kdy lze uplatnit srážku ze základní ceny BPEJ...](#)

1. Jak se ocení nemovitosti v uvedeném případě:

Předmětem převodu je soubor staveb - administrativní budova, 2 sklady, výrobní hala a příslušenství včetně pozemků, všechny nemovitosti jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka. V administrativní budově je pronajata jedna místnost jako kancelář a ve výrobní hale je pronajata rovněž jedna místnost jako občerstvovna, různým subjektům.

Odpověď:

Stavby se ocení nákladovým způsobem a pozemky podle §23, případně následujících, nejsou-li ceny stavebních pozemků uvedeny v cenové mapě.

§21 se k ocenění nepoužije, neboť nájemné je rozlišeno na jednotlivé stavby resp. jejich části. Kromě tohoto poznamenáváme, že charakter pronajatých místností (jejich účel užití) neodpovídá užití uvedeného souboru staveb a nemůže dostatečně charakterizovat úroveň sjednaného nájemného celého souboru staveb a dále použití příslušné míry kapitalizace podle základního účelu užití dle §22.

2. Jak se ocení nemovitosti v uvedeném případě:

Předmětem převodu je soubor staveb - administrativní budova, dvě výrobní haly, 3 sklady s příslušenstvím včetně pozemků, všechny nemovitosti jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka. V administrativní budově je pronajato několik místností jako kanceláře.

Odpověď:

Stavby se ocení nákladovým způsobem a pozemky podle §23, případně následujících, nejsou-li ceny stavebních pozemků uvedeny v cenové mapě. §21 se k ocenění uvedeného souboru staveb nepoužije, neboť není pronajata část souboru staveb, ale pouze část jedné stavby.

3. Jaká se použije míra kapitalizace, jedná-li se o stavbu s víceúčelovým užitím?

Odpověď:

Postupuje se stejně jako při ocenění stavby s víceúčelovým užitím podle §19. Lze-li jednoznačně určit převažující účel užití, použije se i k tomu příslušná míra kapitalizace. V opačném případě se použijí různé míry kapitalizace příslušné různým účelům užití oceňované stavby. Míra kapitalizace se váže k příslušnému nájmu za jednotlivé části stavby.

4. Jak se ocení kolna a venkovní úpravy, tvoří-li příslušenství bytového domu s pronajatými byty a vše je na jednom pozemku?

Odpověď:

Pokud není nájemné v nájemní smlouvě rozlišeno na jednotlivé stavby, má se za to, že sjednané nájemné se vztahuje na pronajatý bytový dům včetně příslušenství a pozemek, je-li shodný vlastník staveb i pozemku. K ocenění se použije §21 a §22.

5. Jak se ocení zahrada, která není pronajata, ale přiléhá k pozemku v druhu zastavěná plocha, na kterém je postaven bytový dům s příslušenstvím, který je pronajatý?

Odpověď:

Zahrada se ocení podle §23 odst. 6, pokud není zahrnuta do cenové mapy stavebních pozemků a oceněna.

6. Jak se projeví v oceněním výnosovým způsobem nepronajaté sklepy v bytovém domě, které jsou ve špatném technickém stavu?

Odpověď:

Zjištěná cena bytového domu bude nižší za horší kvalitu nevyužitelného příslušenství bytů či případných nebytových prostorů.

7. Jak se ocení bytový dům se čtyřmi byty, kde nájemné v nájemních smlouvách není jednoznačně stanoveno a je i různě hrazeno?

Odpověď:

K ocenění se použije ustanovení [§22](#) odst. 2 - obvyklé nájemné.

8. Jak ocenit bytový dům s nájemními byty s regulovaným nájemným na velkém stavebním pozemku, požaduje-li objednatel samostatně ocenit pozemek a lze-li se důvodně domnívat, že cena pozemku převyšší cenu stavby?

Odpověď:

Takovéto mimořádné případy [§21](#) neřeší. Obvykle plocha pozemku, zvláště u bytových domů, odpovídá velikosti těchto staveb. Proto je-li plocha pozemku neadekvátní velikosti bytového domu, ocení se bytový dům výnosovým způsobem podle [§21](#) a cena pozemku se zjistí buď z cenové mapy stavebních pozemků nebo oceněním podle [§23](#) a následujících.

9. Jaký se použije koeficient prodejnosti pro stavební pozemek, na kterém jsou umístěny stavby bývalé zemědělské usedlosti - rodinný dům, stodola, chlév se zastavěnou plochou 150 m², která již neslouží zemědělské činnosti, ale spíše jako sklady, tedy příslušenství rodinného domu?

Odpověď:

Pro oceňovaný stavební pozemek se použije koeficient prodejnosti pro rodinný dům podle [§41a](#)) odst. 3 věta první.

10. Jak se ocení podle vyhlášky národní kulturní památka - katedrála (kostel), která je budovou? Jak se ocení v ní zabudované drahé prvky, jako jsou kamenné portály, gotická okna, schody, zvon apod.?

Odpověď:

K ocenění lze využít ustanovení [§16](#) - jiná stavba. Pokud jsou uvedené drahé prvky součástí stavby, lze při porovnání využít možnosti koeficientu vybavení (K_4) a tyto prvky ocenit jako konstrukce navíc. Uvedené příklady - sochy, zvon - nejsou obvykle součástí stavby a pak se ocení jako věci movité obvyklou cenou s využitím spolupráce historiků umění.

11. Co se rozumí pojem „jednotný funkční celek“ pro účely oceňování pozemků?

Odpověď:

Pojem „jednotný funkční celek“ pro účely oceňování je definován v [§9](#) odst. 1 písm. a) bod 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Jedná se o celek tvořený pozemkem vedeným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, který je zastavěný stavbou, a k němu přilehlými pozemky (bez přerušení) vedenými v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada nebo ostatní plocha, a to vše je ve vlastnictví stejného subjektu. Stejným způsobem by se ocenil tento celek, pokud by na pozemku v druhu zastavěná plocha a nádvoří stavba nestála.

Odpověď vychází i ze soudních rozhodnutí k zákonu č. [172/1991 Sb.](#), o převodech některých věcí majetku České republiky do vlastnictví obcí a zákona č. [219/2000 Sb.](#), o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích.

12. Vztahují se ceny stavebních pozemků v obcích sousedících s většími městy pouze na bezprostředně s nimi sousedící katastrální území obcí nebo na jejich celá správní území?

Odpověď:

Základní ceny stavebních pozemků podle §23 odst. 1 písm. b), d), f) h), j) platí pro celá správní území (tzn. pro všechna katastrální území) obcí sousedících.

13. Platí v obcích sousedících s větším městem základní cena stavebních pozemků podle §23 odst. 1 písm. b), d), f), h), j) i v případech, kdy podle počtu obyvatel by jim příslušela vyšší cena?

Odpověď:

Základní cena stavebních pozemků podle ustanovení §23 odst. 1 písm. b), d), f), h), j) platí ve všech obcích v sousedství vymezených obcí resp. měst bez ohledu na vykazovaný počet jejich trvale bydlících obyvatel.

14. Jak se ocení pozemek v druhu zastavěná plocha - zbořeniště, na kterém byla stavba stodoly odstraněna před 48 lety a od té doby je užívána jako zahrada se zeleninovými záhony a trvalými porosty ovocného charakteru?

Odpověď:

Jde-li podle právního stavu v katastru nemovitostí o pozemek v druhu zastavěná plocha - zbořeniště, na němž byla původní stavba již v minulosti odstraněna, a který je ve skutečnosti užíván jako zahrada, ocení se ve smyslu §9 odst. 3 zákona č. 151/1997 SB., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), podle skutečného účelu užití.

Pokud splňuje podmínky jednotného funkčního celku, ocení se podle §23 odst. 6, nesplňuje-li tyto podmínky, pak podle §26 odst. 2 nebo §24 vyhlášky.

15. Jak se ocení pozemek v druhu ostatní plocha - těžba surovin, v němž byla před 25 lety přerušena těžba kamene a v současnosti je zčásti porostlý lesním porostem přirozeného náletového původu?

Odpověď:

Jde-li o pozemek ostatní plochy - těžba surovin, na němž byla přerušena těžba kamene, neznamená to automaticky zrušení vymezeného dobývacího prostoru a jiný způsob ocenění, než ve smyslu §23 odst. 9 vyhlášky. Pokud došlo pouze k přerušování těžby kamene, podle skutečného stavu by se předmětný pozemek oceňoval až po uskutečnění nového územního řízení, ukončeného vydáním aktuálního územního rozhodnutí, které by bylo pro územně příslušný katastrální úřad podnětem ke změně dosud registrovaného způsobu využití, popřípadě druhu daného pozemku v katastru nemovitostí. Je-li oceňovaný pozemek zčásti porostlý trvalými porosty lesního charakteru, byť vzniklými přirozeným způsobem („náletem“), svědčí tato skutečnost o tom, že v daném případě nemůže jít o hospodářsky nevyužitelný pozemek tzv. neplodné půdy (§26 odst. 3), ale o jiný hospodářsky využitelný pozemek. Jeho cena se zjistí podle §23 odst. 9 v případě, kdy je součástí vymezeného dobývacího prostoru nebo podle §26 odst. 4, jde-li o jiný hospodářsky využitelný pozemek. K ceně pozemků, zjištěné jedním z uvedených způsobů, se připočítá cena lesního porostu ve smyslu §28, §29, §30 a §31, popřípadě podle §32, jde-li o porost s výměrou do 1 ha včetně (tzn. nejvýše do plochy 10 000 m²).

16. Jak se ocení pozemek uvedený na výpisu z katastru nemovitostí v druhu trvalé travní porosty?

Odpověď:

Od 1. září 2000 nabyl účinnosti zákon č. 120/2000 Sb., kterým se mění zákon č. [344/1992 Sb.](#), o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. [284/1991 Sb.](#), o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. [200/1994 Sb.](#), o zeměměřičství a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením. V jeho bodu 4 se uvádí, že v [§2](#) odst. 3 katastrálního zákona se slova „louky, pastviny“ nahrazují slovy „trvalé travní porosty“. Výše uvedené informace však nemění, že pozemek trvalých travních porostů, je-li zemědělsky obhospodařován a slouží-li k produkci objemné píce (seno, pastevní píce), se oceňuje stejně, jako dosud pozemky luk a pastvin, tzn. podle [§24](#) vyhlášky. Úprava pojmu bude provedena v nové vyhlášce.

17. Jak se oceňuje zemědělský pozemek, u něhož jsou víc než dvě bonitované půdně ekologické jednotky?

Odpověď:

Zjištěná cena zemědělského pozemku s více než jednou BPEJ je sumou dílčích součinů výměry každé zastoupené BPEJ a k ní příslušné základní ceny z přílohy č. 16. Součet těchto dílčích cen se následně upraví případnými přírážkami a srážkami podle přílohy č. 17.

18. Jak ocenit zemědělsky obhospodařovaný pozemek, k němuž nejsou ve výpisu z katastru nemovitostí uvedeny kódy a výměry BPEJ?

Odpověď:

V katastrálních územích s v minulosti nedokončeným scelovacím a přidělovým řízením nebyla podle vládního úkolu do konce roku 1998 dokončena ani digitalizace souboru popisných informací katastru nemovitostí, vč. zavedení výsledků bonitace zemědělské půdy (kódy BPEJ a k nim příslušející výměry) k vlastnickým parcelám zemědělských pozemků v katastru nemovitostí. Do doby, než dojde k nápravě tohoto stavu, provádějí identifikaci BPEJ zemědělských pozemků podle [§12](#) písm. f) zákona č. [284/1991 Sb.](#), o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, ve znění pozdějších předpisů, Okresní pozemkové úřady na základě aktuálního výpisu z katastru nemovitostí, popřípadě dalších podkladů, z nichž je zřejmé, že v řešeném případě skutečně jde o zemědělské pozemky. Teprve v případě, potvrdí-li Okresní pozemkový úřad, že některý z identifikovaných pozemků nebyl bonitován, použije se k jeho ocenění průměrná cena zemědělských pozemků v daném katastrálním území, která je uvedena v příloze vyhlášky Ministerstva zemědělství č. [215/1995 Sb.](#), ovšem v jejím aktuálním znění, protože původní výsledky bonitačního mapování podléhají průběžné revizi a aktualizacím, které jsou následně promítány i do průměrných cen zemědělských pozemků v dotčených katastrálních územích. Tyto změny byly Ministerstvem zemědělství postupně zveřejněny ve vyhlášce č. [282/1996 Sb.](#), vyhlášce č. [285/1997 Sb.](#), vyhlášce č. [262/1998 Sb.](#), vyhlášce č. [298/1999 Sb.](#) a vyhlášce č. [387/2000 Sb.](#) S účinností od 1. ledna 2002 byl však právě citovaný předpis nahrazen vyhláškou MZe č. [380/2001 Sb.](#), kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků. Uvedená vyhláška byla kromě Sbírky zákonů souběžně zveřejněna také v Cenovém věstníku částka 16/2001.

19. Kdy lze uplatnit srážku ze základní ceny BPEJ zemědělského pozemku z hlediska potřeby jeho odvodnění?

Odpověď:

Srážku ze základní ceny BPEJ podle položky č. 3.3 přílohy č. 17 nelze uplatnit jen na základě subjektivního posouzení, ale naopak pouze v případě prokazatelného zhoršení vláhových podmínek oceňovaného zemědělského pozemku, které je potvrzeno Okresním pozemkovým úřadem. Přitom popis zhoršení vodního režimu předmětného pozemku musí vycházet z porovnání jeho aktuálního fyzického stavu se standardním stavem, který vyplývá z charakteristiky příslušné hlavní půdní jednotky (její označení vychází z druhé a třetí číslice zleva v kódu BPEJ) v příloze č. 2 k vyhlášce Ministerstva zemědělství č. [327/1998 Sb.](#), kterou se stanoví charakteristika bonitovaných půdně ekologických jednotek a postup pro jejich vedení a aktualizaci.

Zpracovali:

Ing. Alena Hallerová, CSc., tel.: (02) 5704 3260

Ing. František Rejfek, CSc., tel.: (02) 5704 3275

EPIS