

Cenový věstník MF ČR, částka 1/2012

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. a zákona č. 296/2007 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.
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. 01/2012](#) ze dne 28. listopadu 2011, 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:

V nákladové metodě - změny v návaznosti na dotazy, požadavky a připomínky nejen odborné veřejnosti, ale především na vývoj cen na trhu.:

Návazně na soudní rozhodnutí ve věci součásti pozemku byl přeformulován odstavec 2 v ustanovení [§10](#) - venkovní úpravy.

V ustanovení [§44](#) odst. 6, úprava použití K_p hlavní stavby pro pozemek.

U oceňování stavebních pozemků, neuvedených v cenové mapě stavebních pozemků, bylo

rozděleno ustanovení §28 na [§28](#) a [§28a](#).

V návaznosti na tuto změnu byla upravena i [příloha č. 21](#).

Další úpravy textu u pozemků a porostů nejsou podstatné a postup ocenění nemění (přesun postupu ocenění z přílohy do paragrafového znění).

V [příloze č. 10](#) byla upravena tabulka pro ocenění vrtaných studní.

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 30.9.2011. Zároveň byl v této příloze upraven koeficient prodejnosti pro inženýrské stavby tak, že je jedna hodnota koeficientu pro celý okres.

Kombinace výnosového a nákladového ocenění je po loňské korekci koeficientů v [příloze č. 17](#) beze změn. V současné době nastavení vyhovuje a je víceméně v souladu s vývojem cen na trhu.

U porovnávacího způsobu ocenění po loňském zavedení indexované průměrné ceny místo stávající základní ceny není nutná žádná změna.

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 říjen. 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 2012. 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 nebo jiných prostředků státu.

Položka č. 3 obsahuje nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží jako občanské vybavení zejména 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 nebo jiných prostředků státu, z rozpočtu kraje nebo obce. 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

Vyřizuje: Ing. Vlasta Scholzová,

vedoucí oddělení Oceňování majetku

Vlasta.Scholzova@mfcz.cz

EPIS