

Cenový věstník MF ČR, částka 1/2014

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 předpise 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., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.,
2. vyhlášky [č. 441/2013 Sb.](#) k provedení zákona o oceňování majetku, (oceňovací vyhláška),
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. 01/2014](#) ze dne 22. listopadu 2013, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, část I. oddíl A položka č. 1 a 2.

Vyhláška každoročně:

- sleduje vytyčenou koncepci oceňování pozemků, staveb 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 Sbližování zjištěných cen nemovitých věcí (tj. cen stanovených podle oceňovacích předpisů) s cenami sjednanými na trhu.

Nezbytnost nové prováděcí vyhlášky vyplynula z potřeby stanovit podrobný postup určování zjištěné ceny v rozsahu větším, než byla její každoroční novelizace, v souvislosti s provedenými změnami v zákoně o oceňování majetku (novela zákona o oceňování majetku je v doprovodném zákoně k NOZ [č. 303/2013 Sb.](#), část dvacátá třetí), které byly vyvolané novým občanským zákoníkem.

Zákon o oceňování majetku má obecnou povahu, vymezuje způsoby a postupy oceňování a odkazuje v podrobnostech u některých taxativně vyjmenovaných ustanovení na prováděcí předpis, oceňovací vyhlášku. Obsahem vyhlášky je oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů a majetkových práv.

Podstatné změny, které přinesla oceňovací vyhláška k zákonu o oceňování majetku:

Stavební pozemky, pokud nejsou zařazeny v cenové mapě stavebních pozemků obce do skupiny parcel označených cenou, se nově oceňují porovnávacím způsobem.

U pozemků zemědělských a lesních byly přepočteny ceny bonitovaných půdně ekologických jednotek a souborů lesních typů a navýšeny o inflaci měřenou indexem spotřebitelských cen. Mezi tímto indexem a cenami zemědělských a lesních pozemků existuje minimální až nulová korelace. Poslední zohlednění inflace bylo provedeno v roce 2008. Dále byly v příloze přiřazených cen v seznamu kódů bonitovaných půdně ekologických jednotek některé kódy zrušeny, neboť se na území České republiky již nevyskytují.

Oceňování staveb je nově upraveno jak pro stavbu, která se stává součástí pozemku, pokud je pozemek i stavba stejného vlastníka, tak i pro stavbu, která zůstává samostatnou věcí.

Došlo ke změně ocenění staveb nákladovým způsobem. Cena stavby se v postupu ocenění liší podle toho, zda se jedná o stavbu samostatnou či stavbu jako součást pozemku.

Pokud je stavba součástí pozemku, pak se k ceně pozemku její cena připočítává. Cena stavby, která je samostatnou věcí, je upravena polohovým koeficientem ve vazbě na trh a polohu.

Nákladový způsob i nadále vychází ze základních cen, postupů a principů zakotvených ve vyhlášce [č. 178/1994 Sb.](#), které i nadále vyhovují účelům oceňovací vyhlášky. Jako každoročně byla provedena aktualizace koeficientů změn cen K_i v příloze č. 41. Koeficienty prodejnosti K_p byly zrušeny vzhledem k nové úpravě ocenění.

Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu se nijak zásadně nemění.

Porovnávací způsob ocenění se rovněž nijak zásadním způsobem nemění, jsou aktualizovány základní ceny nemovitostí oceňovaných porovnávacím způsobem v příslušné příloze. Základní ceny vycházejí z cen nemovitých věcí běžně obchodovaných na trhu.

Jednou z dalších změn je zavedení práva stavby, kterou nový občanský zákoník považuje za nemovitou věc a stavbu vyhovující právu stavby za jeho součást. V tomto smyslu je novelizován zákon o oceňování majetku a zákonu se přizpůsobuje oceňovací vyhláška. Změněno je členění nemovitostí a zařazeno je ocenění jednotky a práva stavby.

Stejně tak jako předcházející oceňovací předpisy, respektuje navrhovaná vyhláška přibližování ceny zjištěné nemovitosti k cenám sjednaným. Z tohoto důvodu Ministerstvo financí provedlo jako každoročně analýzy údajů z prodejů nemovitostí a na základě výsledků z těchto analýz byly provedeny úpravy stávajícího ocenění.

Aktuální základní ceny nezbytné pro určení zjištěné ceny porovnávacím způsobem, uvedené v přílohách, vycházejí ze skutečně realizovaných cen, které vkládají pracovníci územních pracovišť Generálního finančního ředitelství na základě ustanovení [§33](#) odst. 3 oceňovacího zákona, z kupních smluv, přikládaných k daňovým přiznáním. Základní ceny jsou určeny ve výši průměrných kupních cen podle druhu nemovitosti a lokality. Výsledná cena by měla oscilovat okolo výše skutečných cen na trhu.

Oblast oceňování majetku není upravena sekundárním právem Evropské unie a obecně nepodléhá harmonizaci na úrovni Evropské unie. Evropské oceňovací standardy (EVS) i

mezinárodní oceňovací standardy (IVS) nejsou pro Českou republiku závazné, ale pouze doporučené. Navrhovaná právní úprava respektuje obecně platné zásady oceňování, není s nimi v rozporu, a je tedy plně slučitelná s předpisy Evropské unie, její judikaturou a obecnými zásadami práva Evropské unie.

Do přehledu oceňovacích předpisů je zahrnut z části i [výměr Ministerstva financí obsahující seznam zboží s regulovanými cenami pro rok 2014](#). Uvedena je jeho část I., oddíl A, položky č. 1 a 2 s cenami úředně stanovenými, které mohou ovlivnit i zjištěné ceny nemovitostí.

Položka č. 1 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. 2 obsahuje:

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.

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 a oceňování