

Cenový věstník MF ČR, částka 3/2010

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 vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., (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. 01/2010 ze dne 8. prosince 2009, 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](#):

U nákladového způsobu oceňování nemovitostí každoročně dochází k pravidelné aktualizaci na současnou cenovou úroveň

- o vliv vývoje cen stavebních prací (koeficientů změny cen staveb K_s) - příloha novelizována na základě předaných údajů vývoje cen ve stavebnictví od Českého statistického úřadu za I. pololetí 2009,
- o vliv prodejnosti tohoto majetku na trhu (koeficientů prodejnosti K_p) - příloha novelizována na základě analýzy sběru dat dle ustanovení [§33](#) odst. 3, - u koeficientů prodejnosti byl akceptován návrh znalců na nové začlenění katastrálních území do

jednotlivých oblastí města Brna, kde došlo i ke snížení počtu oblastí, a města Ostravy. Nové členění by mělo pozitivně ovlivnit objektivnost hodnot koeficientů a tím i objektivnost zjištěných cen,

- doplněny byly drobné změny, vyvolané potřebou ujednotit výkladové rozdíly či nejasnosti v textu, kterých ustanovení, jako je např.

doplnění definic lesního a nelesního porostu,

doplnění postupu při ocenění bytů a nebytových prostor, které vznikají na základě smlouvy o výstavbě,

upravení kódů CZ-CC v přílohách vyhlášky

další drobná upřesnění textu.

Porovnávací způsob ocenění byly provedeny následující úpravy:

aktualizace základních cen staveb

bylo provedeno několik dílčích změn v popisech a hodnotách kvalitativních pásem některých znaků

změna určení stáří stavby pro stanovení hodnoty koeficientu s , jímž se upravuje hodnota kvalitativního pásma znaku konstrukce a vybavení jednotlivých staveb

stáří stavby se nově stanovuje rozdílně než dle ustanovení §2 písmeno c) v případech jedná-li se o stavbu po celkové rekonstrukci nebo o stavbu, jejíž části jsou rozdílného stáří v případech nástaveb, přístaveb, vestaveb nebo stavebních úpravách podstatného rozsahu.

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 2010. 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 nebo jiných prostředků státu. Do této položky byly zahrnuty i ceny pozemků oceňovaných podle §28 odst. 7 vyhlášky, tedy hrazené z uvedených prostředků.

Položka č. 3 obsahuje nájemné z pozemků nesloužících k podnikání nájemce.

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

Legislativa majetkových daní a poplatků

Vyřizuje: Ing. Vlasta Scholzová,

vedoucí oddělení

Legislativa a metodika oceňování majetku Vlasta.Scholzova@mfcz.cz

EPIS