

## Cenový věstník MF ČR, částka 1/2011

Č.j.: 26/15 405/2011-263

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., ve znění vyhlášky č. 364/2010 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, ve znění výměru č. 03/2010 z 1. června 2010, 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:

Nákladový způsob oceňování nemovitostí vychází v prováděcí vyhlášce z cenové úrovně roku 1994 a v zájmu zachování kontinuity ucelených cenových řad dochází každoročně k pravidelné aktualizaci na současnou cenovou úroveň o vliv vývoje cen stavebních prací (koeficientů změny cen staveb  $K_i$ ) a o vliv prodejnosti tohoto majetku na trhu (koeficientů prodejnosti  $K_p$ ). V případě koeficientů prodejnosti bylo Ministerstvem financí vytvořeno u hl. města Prahy nové začlenění katastrálních území do jednotlivých oblastí města, kde došlo ke snížení počtu oblastí z 28 na 21. 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 některých ustanovení. U nákladové metody je např. změna v ocenění obytné části zemědělské usedlosti a to nově pouze nákladovým způsobem.

U oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu bylo provedeno pouze několik drobných úprav a to především v příloze č. 17 v tabulce č. 2 úprava koeficientů pro kombinaci podle analýzy cen sjednaných a cen zjištěných.

Zavedení indexové metody pro oceňování staveb porovnávacím způsobem novelou oceňovací vyhlášky [č. 456/2008 Sb.](#), podstatně zjednodušilo i případný výběr obdobných nemovitostí pro stanovení cen obvyklých. Ocenění je přehlednější, umožňuje větší variabilitu znaků a umožňuje aktualizovat jednotlivé znaky a hodnoty jejich kvalitativních pásem do budoucna v návaznosti na to, jak se tento znak podílí na ceně sjednané, což je v předkládané novele využito. Tento rok byly zavedeny místo cen základních tzv. průměrné indexované ceny, tzn., že ceny sjednané v kupních smlouvách jsou vyděleny indexem cenového porovnání ze znaleckého posudku. Tím dojde ke snížení rozptylu cen podle trhu, polohy a konstrukčního vybavení nemovitosti. V ideálním případě by tyto průměrné indexované ceny v jednotlivých oblastech měly být stejné.

U pozemků a porostů byly zapracovány drobné upřesňující úpravy, které nemění postup ani způsob jejich ocenění. U pozemků je v příloze „Úprava základních cen stavebních pozemků“ doplněna položka, která umožňuje eliminovat cenové rozdíly cen zjištěných a sjednaných podle velikosti a polohy obce a jejího turistického a historického významu.

U úprav ostatních ustanovení v novele 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 2011. 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. Do této položky byly zahrnuty například i ceny pozemků oceňovaných podle [§28](#) odst. 7 vyhlášky, tedy hrazené z uvedených prostředků, pokud se neuplatní postup podle písm. c) této položky.

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

ředitelka odboru

Majetkové daně, daň silniční, poplatky a oceňování

vz. JUDr. Zdeňka Jirásková, v. r.

Vyřizuje: Ing. Vlasta Scholzová, vedoucí oddělení Oceňování majetku, Vlasta.Scholzova@mfcrcz

EPIS