Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. ledna 2022

Amendments to the Valuation of Immovable Property from the 1st January 2022

 Albert Bradáč^a, Petr Polák^b
^aemeritní profesor, Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Brno

^bMinisterstvo financí ČR

Abstrakt

V článku jsou uvedeny a komentovány změny v oceňování nemovitostí, které přináší novela oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. k 1. lednu 2022.

Klíčová slova: nemovitost, nemovitá věc, stavba, právo stavby, pozemek, věcné břemeno, rychle rostoucí dřeviny, cena.

Abstract

The article lists and comments on changes in real estate valuation, which are also amended by the Valuation Decree No. 441/2013 Coll. as of January 1, 2022.

Keywords: property, real thing, building, construction law, land, easements, fast growing woody plants, price.

1. ÚVODEM

K 1. lednu 2022 nabývá účinnosti vyhláška Ministerstva financí č. 424/2021 Sb., jež novelizuje vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. Účelem předkládaného příspěvku je seznámit čtenáře podrobněji s touto novelou, včetně důvodů, jež k jejímu vydání vedly. V příspěvku jsou místy použity výňatky z důvodové zprávy MF ČR [4].

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. má obecnou povahu; vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování a odkazuje v podrobnostech u některých taxativně vyjmenovaných ustanovení na prováděcí předpis, oceňovací vyhlášku č. 441/2013 Sb. Vyhláška stanovuje způsoby ocenění, základní ceny, koeficienty, přírážky a srážky pro oceňování pozemků, staveb, trvalých porostů, práva stavby, věcných břemen, újem a jiných majetkových práv. Pro objektivnost oceňování nemovitých věcí je třeba tuto vyhlášku pravidelně aktualizovat v návaznosti na vývoj cen na trhu s nemovitými věcmi v České republice.

Při aktualizaci základních cen v novele oceňovací vyhlášky Ministerstvo financí jako zpracovatel vychází z analytického vyhodnocení údajů o cenách nemovitých věcí, a to jak cen realizovaných, tak i nabídkových. Takto získané informace o cenách a jejich vývoji na trhu s nemovitými věcmi jsou vzájemně porovnávány a dále upravovány pro účely aktualizace vyhlášky.

Vzhledem k nedávnému zrušení daně z nabytí nemovitých věcí nebyl nyní k dispozici dostatek údajů (dat) pro novelizaci základních cen pozemků a vybraných druhů staveb, které byly dříve o sjednaných cenách či cenách ze znaleckých posudků poskytovány z databáze Finančních úřadů. Tato skutečnost byla nahrazena daty a údaji o nemovitých věcech a jejich převodech na trhu v období 07/2019 až 05/2021, získanými z katastru nemovitostí, od bankovního sektoru, Českého statistického úřadu a z jiných zdrojů, obsahujících jak data o cenách sjednaných, tak případně nabídkových.

Zpracovatel v novele oceňovací vyhlášky rovněž řeší a zohledňuje připomínky vznesené odbornou veřejností, pokud jsou opodstatněné nebo přínosné pro objektivitu určovaných cen, a lze je aplikovat pro obecné použití. Respektoval přitom její znalost místních podmínek a používání právního předpisu v praxi.

Hlavní úpravy v novele spočívají:

- ve zrušení povinnosti odůvodňovat případné rozdíly mezi obvyklou cenou a cenou zjištěnou,
- v každoroční aktualizaci základních cen ZC stavebních pozemků a dále ZC některých staveb pro ocenění porovnávacím způsobem,
- v aktualizaci koeficientů změny cen staveb K_1 ,
- v upřesnění nejasností textu, například u jiných pozemků resp. u poznámky pod tabulkou č. 2, vztahující se k opěrným bodům technické infrastruktury v příloze č. 22a k oceňovací vyhlášce,
- v aktualizaci použití zjednodušeného způsobu ocenění u lesních porostů.

*Korespondenční adresa: albert@bradac.cz

DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2021.4.19>

Obr. 1 Změny základních cen stavebních pozemků 2021/2022 u vyjmenovaných obcí resp. jejich částí v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky – část 1 (Zpracování: vlastní).

Fig. 1 Changes in basic prices of building plots 2021/2022 in the listed municipalities resp. their parts in Table No. 1 in Annex No. 2 to the Valuation Decree – Part 1 (Processing: own).

Obr. 2 Změny základních cen pozemků 2021/2022 u vyjmenovaných obcí resp. jejich částí v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky – část 2 (Zpracování: vlastní).

Fig. 2 Changes in basic prices of building plots 2021/2022 in the listed municipalities resp. their parts in Table No. 1 in Annex No. 2 to the Valuation Decree – Part 2 (Processing: own).

V příloze č. 2 oceňovací vyhlášky v tabulce č. 1 jsou aktualizovány **základní ceny za m² stavebního pozemku** ve vyjmenovaných obcích, jejich oblastech a okresech na základě sjednávaných cen a analýz údajů, které MF předávají územní pracoviště Finančních úřadů v návaznosti na ustanovení § 33 odst. 3 zákona o oceňování majetku. Změny oproti loňské verzi oceňovací vyhlášky viz obr. č. 1 a 2; v Praze činí zvýšení obligátně 9,31 %.

Pozemky zemědělské (§ 11 ZOM, § 6 OV) – beze změn, přílohy rovněž beze změn.

Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem (§ 12 ZOM, § 7 OV) – vzhledem ke zrušení daně z nabytí nemovitých věcí byl u oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem a u oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin

a jejich smíšených porostů zjednodušeným způsobem odstraněn odkaz na tuto konkrétní daň. Předmětné zjednodušené způsoby ocenění zůstaly ponechány. Přitom zjednodušený způsob oceňování lesního porostu se uplatní při určení výnosové ceny a zjednodušený způsob oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů se použije pro účely ocenění v případě, že tak jiný právní předpis stanoví.

Pozemek vodní plochy, jiný pozemek (§ 13 ZOM, § 8 a 9 OV) – beze změn, přílohy rovněž beze změn.

U nákladového způsobu ocenění staveb (§§ 10 až 30 OV) došlo jen k aktualizaci koeficientů změny cen staveb K_i v příloze č. 41. Průběh koeficientu od roku 1994 je zřejmý z obr. 3. U průměru se zde jedná o prostý aritmetický průměr hodnot z přílohy č. 41.

Obr. 3 Vývoj koeficientu změny cen staveb K_i v letech 1994 – 2022.
Fig. 3 Evolution of factor changes in prices of constructions K_i in the years 1994 to 2022.

Porovnávací způsob ocenění vybraných druhů staveb (§§ 34–38) – text nezměněn, nové jsou hodnoty základních cen ZC v přílohách č. 24 až 27.

Na grafech v obr. 4 až 8 je uveden vývoj ZC od roku 2009

(zavedeno ocenění porovnávacím způsobem) do roku 2022 (dříve tzv. IPC – indexovaná průměrná cena; s přechodem na ZC a změnou metodiky zřejmě souvisejí skoky od roku 2013). U průměru se zde opět jedná o prostý aritmetický průměr hodnot z příslušných příloh.

Obr. 4 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2022; rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky.
Fig. 4 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2022; family houses, vacation cottages and recreational houses.

Obr. 5 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2022; rekreační a zahrádkářské chaty.
Fig. 5 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2022; recreational and gardening cottages.

Obr. 6 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2022; garáže.
Fig. 6 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2022; garage.

Obr. 7 Vývoj základních cen ZC u porovnávací metody v letech 2009–2022; byty.
Fig. 7 Evolution of basic prices ZC with comparative methods in the years 2009–2022; flats.

Tab. 1 Přehled meziročních přírůstků průměru ze základních cen u porovnávacího způsobu ocenění v letech 2010–2022.

Tab. 1 Overview of annual growth averages from basic prices by reference to the valuation in the years 2010–2022.

Přírůstek průměru ze ZC u porovnávacího způsobu ocenění staveb v daném roce oproti roku předchozímu (%)												
Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Garáže	4,45	4,23	2,26	1,46	-26,46	-8,45	-7,99	13,13	5,03	0,78	-3,12	25,78
Byty	7,68	5,54	2,67	2,19	-18,34	-6,4	0,74	11,8	2,86	26,95	7,14	12,17
Chaty	4,39	11,74	3,73	1,18	-28,0	-6,43	-3,31	-2,16	-15,75	9,39	38,70	-18,53
Rodinné domy, rekreační chalupy a domky	1,05	4,62	0,02	1,55	-24,8	-8,96	-1,93	6,58	-12,29	8,82	0,97	9,17

Obr. 8 Vývoj meziročního přírůstu průměru základní ceny u porovnávací metody v letech 2010–2022.

Fig. 8 Evolution of annual increase in the average basic price by comparison methods in the years 2010–2022.

Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu (§§ 31 až 33 OV) – zde při novelizaci nedošlo k žádným změnám.

Věcná práva k nemovitým věcem (právo stavby, věcné břemeno) – rovněž beze změn.

U trvalých porostů došlo ke změnám uvedeným výše, důvodem bylo zrušení zákona o dani z nabytí nemovitého majetku.

Společná, závěrečná a zrušovací ustanovení – beze změn.

Závěrem: Ministerstvo financí vydalo **nový cenový výměr č. 01/2022** ze dne 3. prosince 2021, obsahující seznam zboží s regulovanými cenami, v němž již není ustanovení o max. ceně nemovitých věcí nabývaných státem. Současně byl zrušen výměr č. 01/2021, jenž tuto regulaci obsahoval. Skončila tedy regulace při koupi nemovitých věcí státem podle tohoto výměru; nadále ovšem platí ustanovení § 12 odst. 4 a 5 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, kde je omezení cenou podle cenového předpisu zachováno:

(4) Při úplatném nabývání majetku lze cenu¹⁶⁾ sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu¹⁷⁾ a jde-li o majetek nabývaný v zahraničí, pouze do výše, která je v daném místě a čase obvyklá. Ve veřejném zájmu

může Ministerstvo financí dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší. To platí obdobně, je-li majetek nabýván v dražbě.^{17a)}

(5) Pokud sjednaná cena překročí výši přípustnou podle odstavce 4 a nejde přitom o nabytí majetku v dražbě^{17a)} anebo v zahraničí, je dohoda o ceně neplatná v rozsahu rozdílu, o který sjednaná cena přípustnou výši překročila. Je-li úplatné nabytí majetku předmětem veřejné zakázky zadané podle zákona upravujícího zadávání veřejných zakázek platí odstavec 4 pouze v případě, má-li být smlouva uzavřena na základě výsledku jednacího řízení bez uveřejnění.

Regulace nájemného z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží zejména jako občanské vybavení, zůstala zachována, jen se změnila jeho výše o přibližně +10%.

2. LITERATURA

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

-
[2] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. [3] Vyhláška č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.	[4] Ministerstvo financí – Odůvodnění novely pro LRV – 2021. [5] BRADÁČ, A., POLÁK, P. <i>Úřední oceňování majetku 2022</i>. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, Brno, 2022, 340 s. ISBN 978-80-7623-077-4

Správná citace:

BRADÁČ, A., POLÁK, P. Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. ledna 2022. *Soudní inženýrství*, 2021, 32(4), 19–25.
DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2021.4.19>. ISSN 1211-443X.