

ÚSKALÍ ADMINISTRATIVNÍHO OCENĚNÍ, ANEB NA CO VYHLÁŠKA NEPAMATOVALA

Příspěvek XV. mezinárodní konference soudních znalců – Brno, leden 2006.

ABSTRAKT: Smyslem příspěvku je poukázat na problémové situace při zjišťování cen nemovitostí podle cenového předpisu, vycházející z praktických případů ze znalecké činnosti. Jedná se o problematiku ocenění nemovitostí podle zákona o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací před orgány státní správy.

ÚVOD

Ke zjištění administrativní ceny nemovitostí slouží v současné době zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku [3] v aktuálním znění (dále jen zákon) a vyhláška č. 540/2002 Sb. [4] v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále jen vyhláška). Relevantní literatura zabývající se znaleckým oceňováním a související problematikou je uvedena v literatuře pod bodem [1], [2]. Nejčastější případy zjištění administrativní ceny, se kterými se setkáváme, jsou m.j. ocenění pro potřeby dědického řízení (vyžádáno notářem), obecně zjištění administrativní ceny jako podklad pro stanovení daně darovací, dědické nebo daně z převodu nemovitostí. Posledně jmenovaný případ je ze všech nejčastější. Většinou jde o kombinaci, kdy je prováděno jednak tržní ocenění, aby objednatel (většinou majitel) získal přehled o situaci na trhu nemovitostí (současně slouží jako podklad pro návrh kupní smlouvy, smlouvy o převodu vlastnictví anebo podobné smlouvy v závislosti na způsobu převádění majetku). A následně je zjištěna administrativní cena pro potřeby výpočtu daně z převodu nemovitostí. Daň se odvádí z částky vyšší, buď skutečně realizované, nebo zjištěné podle cenového předpisu. Smlouva o převodu majetku spolu s posudkem o stanovení administrativní ceny jsou poté podány na Katastrální úřad.

Vyhláškou přesně definovaný postup i přes podrobné členění jednotlivých oceňovacích postupů nepamatuje na všechny případy ocenění a zůstává na odbornosti znalce a jeho zkušenostech, aby se vyrovnal s problémem, případně nastudoval související předpisy. V mnoha případech vyhláška odkazuje na různé předpisy, např. v definici rodinného domu odkazuje na vyhlášku č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, kde jsou uvedeny parametry a omezení pro rodinné domy. Stavba, která tedy nevyhovuje definici rodinného domu, se zařadí pro potřeby ocenění podle vyhlášky mezi stavby oceňované podle § 3 jako budova.

Při zjištění charakteru objektu v rozporu s oceňovacím předpisem se znalec dopouští cenového zkreslení, mnohdy s výrazným dopadem na celkovou hodnotu objektu.

STAVEBNÍ TECHNOLOGIE

Tato kapitola je věnována oceňování staveb sloužících pro zabezpečení energetických potřeb areálů sestávajících z více objektů. Jedná se buď o trafostanice, centrální kotelny nebo podobné objekty, které uvnitř sdružují nevýrobní (provozní) technologii. Budu se zabývat způsobem ocenění těchto objektů podle oceňovacích předpisů se zaměřením na technologii, která je v nich instalována.

V případě ocenění objektu kotelen (splňujících charakteristiku § 2 odst. 2 vyhlášky), s kovovou nosnou konstrukcí je jejich zařazení podle vyhlášky následující:

- Hala: G. výrobní pro energetiku.
- Svislá nosná konstrukce: kovová.
- Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.51.2..2.

Základní jednotková cena podle přílohy č. 3 vyhlášky je 2 311,- Kč/m³. Po pronásobení základní ceny z výše uvedené přílohy vyhlášky koeficienty k_1 a k_p , tj. $2\,311 \times 0,9480 \times 1,924$, získáme aktuální cenu pro danou konstrukci objektu 4 215,15 Kč/m³. Podle materiálové a technické charakteristiky je možné objekt zařadit dle JKSO 811.3, tomu odpovídá třídění dle SKP 46.21.51.2..2, tj. haly výrobní pro energetiku, konstrukce kovová. Těmto druhům objektů je přiřazena jednotková cena za metr krychlový podle cenové databáze RTS, a.s. ve výši 3 903,01.

Podle následujícího cenového rozkladu obsahuje jednotková cena RTS za m³ položky uvedené v tab. 1.

Uvedený rozklad ceny obsahuje náklady na rozvody potrubí, armatury, otopná tělesa a další (uvedeno v tabulce tučně). Dále také obsahuje náklady spojené s montáží zařízení. Jedná se o technologie (technologická zařízení), která souvisejí s charakterem využití objektu jako budovy pro energetiku. Je však obtížné i z tohoto rozkladu ceny přesně zjistit co vše je v konkrétních případech součástí jednotkové ceny a která část zařízení už ne.

Pro potřeby zjištění daně z převodu nemovitostí slouží také znalecký posudek, kterým je zjištěna administrativní cena

Tab. 1 Rozklad jednotkové ceny RTS pro objekty JKSO 811.3 (SKP 46.21.51.2..2).

Díl	Název	Podíl	Jednotková cena	Typ
1	Zemní práce	3,00 %	117,09	HSV
2	Základy,zvláštní zakládání	7,00 %	273,21	HSV
3	Svislé a kompletní konstrukce	8,50 %	331,76	HSV
4	Vodorovné konstrukce	1,30 %	50,74	HSV
5	Komunikace	0,80 %	31,22	HSV
6	Úpravy povrchu,podlahy	7,30 %	284,92	HSV
8	Trubní vedení	0,20 %	7,81	HSV
9	Ostatní konstrukce, bourání	4,40 %	171,73	HSV
99	Přesun hmot	2,90 %	113,18	HSV
711	Izolace proti vodě	1,50 %	58,55	PSV
712	Živičné krytiny	0,90 %	35,12	PSV
713	Izolace tepelné	2,80 %	109,29	PSV
714	Izolace akustické a protiotřesové	0,20 %	7,81	PSV
715	Izolace chemické	0,50 %	19,52	PSV
721	Vnitřní kanalizace	0,50 %	19,52	PSV
722	Vnitřní vodovod	0,40 %	15,62	PSV
725	Zařizovací předměty	0,10 %	3,9	PSV
731	Kotelny	0,10 %	3,9	PSV
732	Strojovny	0,10 %	3,9	PSV
733	Rozvod potrubí	0,50 %	19,52	PSV
734	Armatury	0,30 %	11,71	PSV
735	Otopná tělesa	0,30 %	11,71	PSV
763	Dřevostavby	0,50 %	19,52	PSV
764	Konstrukce klempířské	0,40 %	15,62	PSV
766	Konstrukce truhlářské	0,10 %	3,9	PSV
767	Konstrukce zámečnické	7,20 %	281,02	PSV
771	Podlahy z dlaždic a obklady	0,20 %	7,81	PSV
773	Podlahy teracové	0,30 %	11,71	PSV
777	Podlahy ze syntetických hmot	1,20 %	46,84	PSV
781	Obklady keramické	0,20 %	7,81	PSV
783	Nátěry	2,30 %	89,77	PSV
784	Malby	0,10 %	3,9	PSV
787	Zasklívání	0,40 %	15,62	PSV
M21	Elektromontáže	2,90 %	113,18	Montáž
M22	Montáž sdělovací a zabezp.tech	0,30 %	11,71	Montáž
M24	Montáže vzduchotechnických zař	1,90 %	74,15	Montáž
M33	Montáže dopravních zař. a vah	0,10 %	3,9	Montáž
M36	Montáže měřicích a regul.zařiz	0,10 %	3,9	Montáž
M43	Montáže ocelových konstrukcí	38,10 %	1 487,02	Montáž
M99	Ostatní práce "M"	0,10 %	3,9	Montáž
	CELKEM	100,00 %	3 903,01	Kč/m³

nemovitosti. V těchto případech se stalo, že znalec ocení objekt metodicky správně podle cenového předpisu a domnívá se, že v ceně je již zahrnuta cena nezbytné technologie, jak vyplývá i z názvu objektu (objekty pro energetiku).

Nabízí se relevantní otázka, do jaké míry je v takto zjištěném administrativním ocenění zahrnuta také technologie. Pro zjištění daně z převodu nemovitosti se zdá být technologie, jako movitá věc, nepodstatná. V tomto případě je však technologie součástí

stavby. Dá se totiž oprávněně polemizovat jakým způsobem by bylo možno objekt využít, a zda-li by se vůbec relevantní využití našlo, pokud by byla technologie (vybavení kotelen) demontováno a odvezeno. Patrně by při takové demontáži došlo také k poškození objektu, jako věci. Často je totiž technologické zařízení nejen kotelen (i trafostanic) instalováno v průběhu výstavby objektu a je tím pevně zabudováno.

Pokud vyvstane potřeba ocenění technologie (kotelen, trafostanic) coby součástí objektu jako celku pro potřeby stanovení daně z převodu nemovitostí, navrhuji postupovat podle zaběhnutých metodik vedoucích ke stanovení obvyklé ceny movitých věcí.

Ke zjištění obvyklé ceny je využívána metoda hodnotového ocenění, tj. vyjádření zůstatkové technické hodnoty majetku formou časové ceny, která je pak přehodnocena koeficientem prodejnosti k_p . Časová cena vyjadřuje míru skutečného technického znehodnocení (opotřebení) oceňovaného majetku, koeficient prodejnosti se zjišťuje z prodejních a časových cen stejného popř. srovnatelného typu, dosahovaných v posuzovaném období a místě, a to ze statisticky významného souboru:

$$K_p = \frac{\text{průměrná cena prodejní}}{\text{průměrná cena časová}} .$$

Při zjištění časové ceny se postupuje následovně: časovou cenou ke dni stanovení hodnoty se rozumí cena vypočítaná tak, že od výchozí pořizovací ceny majetku se odečte částka odpovídající skutečnému technickému opotřebení, ke kterému došlo v době od pořízení majetku do dne stanovení hodnoty.

Výpočet časové ceny se provede dle vzorce:

$$C\check{C} = \frac{TH}{100} \cdot CN \text{ [K\check{c}] } ,$$

kde:

$C\check{C}$ cena časová,
 TH technická hodnota v %,
 CN cena výchozí v Kč.

V podobných případech, kdy je nutné zahrnout do posudku výpočet ceny technologie jako součástí objektu se může stát že znalec narazí na potíže při stanovení výchozí ceny CN . Jedná se o cenu stejného nového případně porovnatelného nového předmětu, tedy bez odpočtu opotřebení, kde dni ocenění. Pokud se jedná o specifickou technologii, která bývá často instalována na individuální požadavky objednavatele, který je limitován vnitřní dispozicí objektu, kapacitou technologie, požadavky na účinnost a dalšími zejména interními zásadami, bývá obtížné najít stejnou nebo porovnatelnou věc. Vhodné je také vycházet z účetních hodnot, pokud jsou k dispozici. Nestává se však často, aby se znalec setkal s pochopením při podobné žádosti o poskytnutí účetních dat.

Orgán správce daně při stanovení ceny pro potřeby zjištění daně z převodu nemovitostí a při konkrétním dotazu jak ocenit technologii, když takový postup ve vyhlášce není blíže specifikován, odkazují na postup stanovení obvyklé ceny uvedený v § 2 zákona o oceňování majetku. Dále v této souvislosti se doporučuje znalci prostudovat příslušející judikáty, dřívější rozhodnutí soudů.

ZÁVĚR

Podobný problém ocenění technologie jako součástí nemovitosti se týká daleko širšího okruhu nemovitostí, než jen kotelen nebo trafostanic. Jde například o areály čističek odpadních vod, nebo úpravný pitné vody. Nachází se zde většinou mnoho technologického zařízení; pro potřeby ocenění je vhodné volit postup uvedený výše. Vyhláška neuvádí jak ocenit technologickou součást objektu.

LITERATURA

- [1] BRADÁČ A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. V. přepracované a doplněné vydání. CERM, s.r.o., Brno, 2001. 616 s. ISBN 80-7204-188-6
- [2] BRADÁČ A. a kol. *Soudní inženýrství*. 1. vydání (dotisk 1999). CERM, s.r.o., Brno, 1997 (dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057-X (ISBN 80-7204-133-9)
- [3] Zákon 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. a zákona č. 257/2004 Sb.
- [4] Vyhláška č. 540/2002 Sb., *kteřou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.*, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění vyhlášky č. 452/2003 Sb. a vyhlášky č. 640/2004 Sb. (účinnost od 1. 1. 2005).