

ÚSKALÍ ADMINISTRATIVNÍHO OCENĚNÍ, ANEB NA CO VYHLÁŠKA NEPAMATOVALA

Jaroslav Chovanec¹

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 pro potřeby 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 aktuální 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 závěru 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 nemovitosti. 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 areálu sestávajících z více objektů. Jedná se buď o trafostanice, centrální kotelny nebo

¹ Chovanec, Jaroslav, Ing., Ph.D., Znalecký ústav A&CE Consulting, Ptašinského 4, 602 00 Brno 2, tel.: 602 894 500, e-mail: j.chovanec@ace.cz

**XV. konference absolventů studia technického zručnosti s mezinárodní účastí
20. - 21. 1. 2006 v Brně**

podobné objekty, které uvnitř sdružují nevýrobní (provozní) technologie. 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_2 , 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 tyto položky:

Typ	Díl	Název	Podíl	Jednotková cena	Typ
2	1	Zemní práce	3,00%	117,09	HSV
2	2	Základy,zvláštní zakládání	7,00%	273,21	HSV
2	3	Svislé a kompletní konstrukce	8,50%	331,76	HSV
2	4	Vodorovné konstrukce	1,30%	50,74	HSV
2	5	Komunikace	0,80%	31,22	HSV
2	6	Úpravy povrchu,podlahy	7,30%	284,92	HSV
2	8	Trubní vedení	0,20%	7,81	HSV
2	9	Ostatní konstrukce, bourání	4,40%	171,73	HSV
2	99	Přesun hmot	2,90%	113,18	HSV
10	711	Izolace proti vodě	1,50%	58,55	PSV
10	712	Živičné krytiny	0,90%	35,12	PSV
10	713	Izolace tepelné	2,80%	109,29	PSV
10	714	Izolace akustické a protiotřesové	0,20%	7,81	PSV
10	715	Izolace chemické	0,50%	19,52	PSV
10	721	Vnitřní kanalizace	0,50%	19,52	PSV
10	722	Vnitřní vodovod	0,40%	15,62	PSV
10	725	Zařizovací předměty	0,10%	3,9	PSV
10	731	Kotelny	0,10%	3,9	PSV
10	732	Strojovny	0,10%	3,9	PSV
10	733	Rozvod potrubí	0,50%	19,52	PSV
10	734	Armatury	0,30%	11,71	PSV
10	735	Otopná tělesa	0,30%	11,71	PSV
10	763	Dřevostavby	0,50%	19,52	PSV
10	764	Konstrukce klempířské	0,40%	15,62	PSV
10	766	Konstrukce truhlářské	0,10%	3,9	PSV
10	767	Konstrukce zámečnické	7,20%	281,02	PSV
10	771	Podlahy z dlaždic a obklady	0,20%	7,81	PSV

**XV. konference absolventů studia technického znanectví s mezinárodní účastí
20. - 21. 1. 2006 v Brně**

10	773	Podlahy teracové	0,30%	11,71	PSV
10	777	Podlahy ze syntetických hmot	1,20%	46,84	PSV
10	781	Obklady keramické	0,20%	7,81	PSV
10	783	Nátěry	2,30%	89,77	PSV
10	784	Malby	0,10%	3,9	PSV
10	787	Zasklívání	0,40%	15,62	PSV
5	M21	Elektromontáže	2,90%	113,18	Montáž
5	M22	Montáž sdělovací a zabezp.tech	0,30%	11,71	Montáž
5	M24	Montáže vzduchotechnických zař	1,90%	74,15	Montáž
5	M33	Montáže dopravních zař. a vah	0,10%	3,9	Montáž
5	M36	Montáže měřících a regul.zařiz	0,10%	3,9	Montáž
5	M43	Montáže ocelových konstrukcí	38,10%	1 487,02	Montáž
5	M99	Ostatní práce "M"	0,10%	3,9	Montáž
		CELKEM	100,00%	3 903,01	Kč/m³

Tabulka č. 1 – Rozklad jednotkové ceny RTS pro objekty JKSO 811.3 (SKP 46.21.51.2..2).

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 (technologické zařízení), které 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 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 technologie, coby 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 kotelny) demontováno a odvezeno. Patrně by při takové demontáži došlo také k poškození objektu, jako věci. Často je totiž technologické zařízení nejen kotelen (i trafostanice) 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 opotřebením, ke kterému došlo v době od pořízení majetku do dne stanovení hodnoty.

Výpočet časové ceny se provede dle vzorce:

$$CC^{\check{r}} = \frac{TH}{100} * CN \quad (K\check{c})$$

kde:

CC^č 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 opotřebením, 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 poskytnutím 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 čistíček 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. Brno: CERM, s.r.o. leden 2001. 616 S. ISBN 80-7204-188-6.

[2] BRADÁČ, A. a kol. *Soudní inženýrství* 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 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., *kteou 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)