

## NĚKTERÉ PROBLÉMY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

*V příspěvku jsou analyzovány dva problémy: oceňování výnosovým způsobem podle současného předpisu a stanovení obvyklé ceny nemovitostí podle současného předpisu.*

V lednu 2005 proběhly semináře k novele vyhlášky č. 540/2002 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V rámci školení byly diskutovány některé problémy, jež je třeba podrobněji rozebrat. Jedná se zejména o oceňování výnosovým způsobem podle současného předpisu (kdy oceňovat jako soubor podle § 31a vyhlášky a jak je to s oceněním pozemků a trvalých porostů) a stanovení obvyklé ceny nemovitostí podle současného předpisu (resp. kdy cena obvyklá a kdy zjištěná, a jak obvyklou cenu nemovitostí stanovit).

### K výnosovému ocenění podle současného předpisu

Výnosového ocenění se týkají dvě dvojice paragrafů:

#### §§ 21, 22 – ocenění jedné pronajaté budovy nebo haly

Pokud je celá budova pronajata, není zde problém – ocení se běžným způsobem.

Pokud je pronajata zčásti (nejčastější případ: část budovy užívá vlastník, zbytek pronajímá), pak musíme rozlišovat, zda se jedná o typ vyjmenovaný v § 21 odst. 2:

- budovy typu:
  - B – komunální služby a osobní hygiena,
  - F – služby a administrativa,
  - H – obchod (společné stravování),
  - J – domy vícebytové (typové),
  - K – domy vícebytové (netypové)
  - R – garáže (oprava, údržba),
  - S – skladování a manipulace,
  - Z – skladování a úprava zemědělských produktů,
- haly typu:
  - C – obchod, prodejny (společné stravování),
  - I – garáže (opravy, údržba),
  - J – skladování a manipulace.

Pokud ano pak je třeba dopočítat nájemné v nepronajaté části a stavbu ocenit výnosovým způsobem, s tím, že míra kapitalizace se zvýší o 0,5 % (příloha č. 15, věta za tabulkou).

Výsledkem výpočtu je cena budovy, případně s příslušenstvím, které slouží současně s budovou. **Pozemky a trvalé porosty se ocení samostatně.**

Stavby pro energetiku jako jsou kotelny, výměňkové stanice, trafostanice, se pro účely výnosového ocenění posuzují vždy jako budovy resp. haly, bez ohledu na jejich zastavěnou plochu, tedy i pronajaté menší než 100 m<sup>2</sup> se ocení výnosově.

### §§ 31a, 31b – ocenění souboru staveb, obsahujícího nejméně dvě budovy nebo haly, pronajatého za nájemné, které není rozlišeno na jednotlivé objekty

Výsledkem ocenění podle § 31a, kdy máme jen jedno nájemné, je také jen jedna cena, bez rozlišení na jednotlivé stavby. V případě, že pozemky pronajatého souboru mají stejného vlastníka jako stavby, je i cena všech pozemků souboru a trvalých porostů obsažena ve výsledné ceně, neoceňují se samostatně.

Pokud je nájemné rozlišitelné na jednotlivé stavby, pak se ocení každý objekt tohoto souboru samostatně odpovídajícím způsobem – pronajaté budovy a haly výnosově podle § 21, rodinné domy (i kdyby byly pronajaty) se ocení nákladovým způsobem, garáže způsobem nákladovým resp. porovnávacím (podle toho, zda tvoří či netvoří příslušenství některé hlavní stavby) atd. V tomto případě se i pozemky a trvalé porosty ocení samostatně.

### K ocenění nemovitostí cenou zjištěnou resp. obvyklou

Tento zdánlivý problém vzniká v řadě případů. Jedním mohou být například ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění zákona č. 492/2000 Sb., č. 229/2001 Sb., č. 501/2001 Sb. a č. 320/2001 Sb. Zde je postup odlišný v případě koupě majetku a jeho prodeje.

#### *Nabývání majetku*

##### § 12

(4) Při úplatném nabývání majetku lze cenu sjednat<sup>16)</sup> pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu.<sup>17)</sup> Ve veřejném zájmu může Ministerstvo financí dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší.

(5) Pokud sjednaná cena překročí výši přípustnou podle odstavce 4, je dohoda o ceně neplatná v rozsahu rozdílu, o který sjednaná cena přípustnou výši překročila. Je-li úplatné nabytí majetku předmětem veřejné zakázky podle zvláštního právního předpisu, platí odstavec 4 pouze v případě uzavření smlouvy na podkladě výzvy zaslané jednomu zájemci o veřejnou zakázku k podání nabídky.<sup>18)</sup>

<sup>16)</sup> Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>17)</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

<sup>18)</sup> § 50 zákona č. 199/1994 Sb., ve znění zákona č. 148/1996 Sb.

**Zde tedy zákon stanoví jako nejvyšší cenu podle zákona č. 151/1997 Sb. (samozřejmě tedy včetně prováděcí vyhlášky).**

### Převody vlastnictví

#### § 21

(1) *Nejde-li o prodej zboží v obchodě nebo jiný smluvní převod v rámci stanoveného předmětu činnosti, lze do vlastnictví právnické nebo fyzické osoby smlouvou převést pouze věc, která je pro stát trvale nepotřebná (§ 14 odst. 7, § 19 odst. 3).*

...

#### § 22

(1) *Při úplatném převodu věci se cena sjednává<sup>16)</sup> nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.<sup>35)</sup> Zásady postupu při zjišťování zájemců o koupi, nepůjde-li o přímý prodej vybrané osobě, upraví prováděcí právní předpis.*

<sup>16)</sup> Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>35)</sup> Například § 1 odst. 6, § 3 a násl. zákona č. 526/1990 Sb.

**Zde tedy zákon stanoví jako nejnižší cenu v daném místě a čase obvyklou.**

Zvláštním prováděcím předpisem k zákonu č. 219/2000 Sb. je vyhláška ministerstva financí č. 62/2001 Sb., o hospodaření organizačních složek státu a státních organizací s majetkem státu. Zde je uvedeno mj.:

#### § 22

(2) *Je-li předmětem zamýšleného prodeje věc způsobilá ke komerčnímu využití, vymezí příslušná organizační složka nebo státní organizace jako první v pořadí anebo jediné kritérium výši kupní ceny. V případě stanovení minimální kupní ceny u nemovitých věcí použije cenu stanovenou znalcem.<sup>18)</sup> Při zjišťování zájemce o koupi opakovaném pro nezájem lze minimální kupní cenu přiměřeně snížit.*

<sup>18)</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb.

**Výsledkem tedy bude pro případ prodeje majetku státu znalcem určená cena v daném místě a čase obvyklá, odpovídající definici, uvedené v § 2 odst. 1 věta druhá zákona č. 151/1997 Sb.:**

#### § 2

##### Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*

(2) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(3) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

- a) *nákladový způsob, ...,*
- b) *výnosový způsob, ...,*
- c) *porovnávací způsob, ...,*
- d) *oceňování podle jmenovité hodnoty, ...,*
- e) *oceňování podle účetní hodnoty, ...,*
- f) *oceňování podle kurzové hodnoty, ...,*
- g) *oceňování sjednanou cenou, ...*

U věcí movitých zde nebude rozpor; pro jejich ocenění není v zákonu č. 151/1997 Sb. uveden jiný způsob ocenění než cenou obvyklou, takže nejvyšší cena v případě koupě i nejnižší ceny v případě prodeje budou shodné. U nemovitostí však bude rozdíl:

- v případě koupě majetku jako nejvyšší bude cena zjištěná podle zvláštního předpisu, tedy podle ustanovení celého zákona č. 151/1997 Sb. (včetně prováděcí vyhlášky),
- v případě prodeje jako nejnižší bude cena v daném místě a čase obvyklá, jak je definována v § 2 odst. 1 věta druhá.

Jak stanovit cenu zjištěnou podle předpisu je obecně známo. U ceny obvyklé je zde jen její definice, nikoliv konkrétní postup ani hodnoty. Z definice však je možno odvodit, že přednost bude mít cenové porovnání – odvození ceny z prodejů obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Při tvorbě srovnávacích databází bude přitom třeba šetřit ustanovení celého odstavce 2 § 2, tedy:

- srovnávat jen nemovitosti stejné resp. velmi podobné, a to i co do místa resp. polohy,
- nezahrnout do databáze transakce, uskutečněné:
  - za mimořádných okolností trhu (stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit)
  - při zvláštních osobních poměrech mezi kupujícím a prodávajícím (vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy),
  - za okolností zvláštní (mimořádné) obliby, vyplývající z osobního vztahu k předmětu transakce,
- zohlednit všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, tedy zejména odlišnosti mezi srovnávacími a oceňovanou nemovitostí.

Závěrem k problematice DPH při oceňování nemovitostí: ceny zjištěné jsou včetně případné DPH, nájemné a další položky při výnosovém ocenění se uvažují včetně případné DPH (§ 2 odst. 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách).