

MINISTERSTVO FINANCÍ

sekce Daně a cla

Odbor – Majetkové daně, daň silniční a oceňování

Letenská 15, 118 10 Praha 1

Telefon: 257 041 111 Fax: 257 042 788

ID datové schránky: xzeaaav

E-mail: podatelna@mfc.cz

V Praze dne 12.3.2013

Identifikátor: MFCR3XDJFG

Č.j.: MF – 43064/2013/26 – 2602

Věc: Sídlo NKÚ

Referent: Ing. Vlasta Scholzová

Nejvyšší kontrolní úřad

Ing. Milan Bílek

finanční odbor

Jankovcova 2

170 04 Praha 7

Vážený pane inženýre,

k Vašemu zaslanému dotazu ohledně použití míry kapitalizace musím předeslat, že prioritní informací musí být důvod zpracování znaleckého posudku, od kterého se odvíjí i způsob ocenění, nebo-li druh ceny, kterou znalecký posudek určuje. Druhy cen je při ocenění bezpodmínečně nutné znát, aby nedocházelo k jejich zaměňování.

V případě ocenění nemovitosti pro účely nákupu do vlastnictví státu se postupuje podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku státu. V ustanovení § 12 odst. 4 pak je ve zmíněném zákoně uvedeno, že

(4) Při úplatném nabývání majetku lze cenu sjednat pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu. Ve veřejném zájmu může Ministerstvo financí dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší. To platí obdobně, je-li majetek nabýván v dražbě.

Zvláštním právním předpisem je v tomto případě míněn zákon o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška v účinném znění. V obchodním styku se cena sjednává, ale v případě, že je kupcem stát, lze podle tohoto ustanovení cenu sjednat maximálně do výše ceny zjištěné. Stranám je ponechána možnost sjednat i nižší cenu. V případě sjednání ceny vyšší je podmínkou předchozí souhlas Ministerstva financí.

Při neznalosti bližší problematiky mohu k dotazu pouze sdělit, že podle oceňovacích předpisů se budovy a haly oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu podle velikosti pronajaté plochy a účelu užití – tj. pokud není pronajata celá budova, lze nájemné dopočítat pouze u vyjmenovaných typů budov. Pokud je budova nevyjmenovaného typu a není celá pronajata, ocenění se pouze nákladově.

U nemovitostí pro administrativu (budova typu F) používá výnosový způsob ocenění míru kapitalizace ve výši 6,5%. U staveb oceňovaných podle § 22 odst. 2 se k příslušné míře kapitalizace připočte 0,1 až 0,5 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy. U staveb s víceúčelovým užitím lze použít ještě úpravu o 0,1 až 0,5% na zohlednění rozdílné míry kapitalizace jednotlivých částí, pokud je použita míra kapitalizace stanovena podle převažujícího účelu užití. Výše celkové úpravy míry kapitalizace může ale činit nejvýše 0,5%.

U posudků na určení ceny zjištěné, tzn. u posudků zpracovaných podle oceňovacích předpisů, nelze míru kapitalizace měnit jiným způsobem.



Ing. Vlasta Scholzová
vedoucí oddělení
Oceňování majetku