

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích

Zemědělská fakulta, Studentská 13, 370 05 České Budějovice

Katedra práva

Obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí



Diplomová práce

Oceňování nemovitostí v České republice

Knihovna JU - ZF



3114703688

Autor diplomové práce:

Petra Stanislavová

Vedoucí diplomové práce:

JUDr. Věra Švejďová

2006

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jméno a příjmení: Petra STANISLAVOVÁ
Studijní program: M 4101 Zemědělské inženýrství
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Název tématu: Oceňování nemovitostí v České republice

Zásady pro vypracování: (v zásadách pro vypracování uveďte cíl práce a metodický postup)

Cílem diplomové práce je podat ucelený pohled na tuto problematiku, která se objevuje v celé řadě oblastí ekonomiky.

Je třeba zmapovat celou oblast od počátků, tzn. počátky, vývoj, změny a to hlavně po roce 1989 a další výhledy, týkající se vstupu České republiky do Evropské unie.

Dále by bylo vhodné stanovit konkrétní subjekt, např. pojišťovnu, pro jejíž potřeby probíhá oceňování a sledovat jednotlivé případy administrativního a tržního oceňování v určitém časovém vývoji.

- Osnova:
1. Úvod – počátky, vývoj
 2. Platná právní úprava, změny rok 1989 a dále
 3. Harmonizace s právem Evropské unie, výhled
 4. Oceňování pro potřeby konkrétního subjektu
 5. Konkrétní případ ve vývoji oceňování
 6. Závěr
 7. Přehled literatury a přílohy

Rozsah grafických prací: dle potřeby

Rozsah průvodní zprávy: 50 – 65 stran

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších novel, MF, SAGIT, Praha 2001.

ÚZ – Oceňování nemovitostí 157/2000 Sb., SAGIT, Praha 2001.

ÚZ – Katastr nemovitostí, zeměměřičství 298/2001 Sb., SAGIT, Praha 2001.

Odborná literatura a periodika zabývající se tématem.

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Věra Švejdová

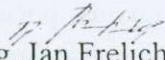
Konzultant:

Datum zadání diplomové práce: 25. 2. 2004

Termín odevzdání diplomové práce: 30. 4. 2006

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studenská 13 ①
370 05 České Budějovice


JUDr. Rudolf Hrubý
Vedoucí katedry


prof. Ing. Jan Frelich, CSc.
Děkan

V Českých Budějovicích dne 26. února 2004

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma Oceňování nemovitostí v České republice vypracovala samostatně a použila jsem pramenů, které uvádím v seznamu literatury.

V Českých Budějovicích dne ..27.4.2006..

.....*Stanislava*.....

Podpis diplomanta

Obsah

Obsah

1. Úvod	4
2. Úvodní slovo	11
3. Úvodní slovo	14
4. Úvodní slovo	18
5. Úvodní slovo	21
6. Úvodní slovo	24
7. Úvodní slovo	27
8. Úvodní slovo	30
9. Úvodní slovo	33
10. Úvodní slovo	36
11. Úvodní slovo	39
12. Úvodní slovo	42
13. Úvodní slovo	45
14. Úvodní slovo	48
15. Úvodní slovo	51
16. Úvodní slovo	54
17. Úvodní slovo	57
18. Úvodní slovo	60
19. Úvodní slovo	63
20. Úvodní slovo	66
21. Úvodní slovo	69
22. Úvodní slovo	72
23. Úvodní slovo	75
24. Úvodní slovo	78
25. Úvodní slovo	81
26. Úvodní slovo	84
27. Úvodní slovo	87
28. Úvodní slovo	90
29. Úvodní slovo	93
30. Úvodní slovo	96
31. Úvodní slovo	99
32. Úvodní slovo	102
33. Úvodní slovo	105
34. Úvodní slovo	108
35. Úvodní slovo	111
36. Úvodní slovo	114
37. Úvodní slovo	117
38. Úvodní slovo	120
39. Úvodní slovo	123
40. Úvodní slovo	126
41. Úvodní slovo	129
42. Úvodní slovo	132
43. Úvodní slovo	135
44. Úvodní slovo	138
45. Úvodní slovo	141
46. Úvodní slovo	144
47. Úvodní slovo	147
48. Úvodní slovo	150
49. Úvodní slovo	153
50. Úvodní slovo	156
51. Úvodní slovo	159
52. Úvodní slovo	162
53. Úvodní slovo	165
54. Úvodní slovo	168
55. Úvodní slovo	171
56. Úvodní slovo	174
57. Úvodní slovo	177
58. Úvodní slovo	180
59. Úvodní slovo	183
60. Úvodní slovo	186
61. Úvodní slovo	189
62. Úvodní slovo	192
63. Úvodní slovo	195
64. Úvodní slovo	198
65. Úvodní slovo	201
66. Úvodní slovo	204
67. Úvodní slovo	207
68. Úvodní slovo	210
69. Úvodní slovo	213
70. Úvodní slovo	216
71. Úvodní slovo	219
72. Úvodní slovo	222
73. Úvodní slovo	225
74. Úvodní slovo	228
75. Úvodní slovo	231
76. Úvodní slovo	234
77. Úvodní slovo	237
78. Úvodní slovo	240
79. Úvodní slovo	243
80. Úvodní slovo	246
81. Úvodní slovo	249
82. Úvodní slovo	252
83. Úvodní slovo	255
84. Úvodní slovo	258
85. Úvodní slovo	261
86. Úvodní slovo	264
87. Úvodní slovo	267
88. Úvodní slovo	270
89. Úvodní slovo	273
90. Úvodní slovo	276
91. Úvodní slovo	279
92. Úvodní slovo	282
93. Úvodní slovo	285
94. Úvodní slovo	288
95. Úvodní slovo	291
96. Úvodní slovo	294
97. Úvodní slovo	297
98. Úvodní slovo	300
99. Úvodní slovo	303
100. Úvodní slovo	306
101. Úvodní slovo	309
102. Úvodní slovo	312
103. Úvodní slovo	315
104. Úvodní slovo	318
105. Úvodní slovo	321
106. Úvodní slovo	324
107. Úvodní slovo	327
108. Úvodní slovo	330
109. Úvodní slovo	333
110. Úvodní slovo	336
111. Úvodní slovo	339
112. Úvodní slovo	342
113. Úvodní slovo	345
114. Úvodní slovo	348
115. Úvodní slovo	351
116. Úvodní slovo	354
117. Úvodní slovo	357
118. Úvodní slovo	360
119. Úvodní slovo	363
120. Úvodní slovo	366
121. Úvodní slovo	369
122. Úvodní slovo	372
123. Úvodní slovo	375
124. Úvodní slovo	378
125. Úvodní slovo	381
126. Úvodní slovo	384
127. Úvodní slovo	387
128. Úvodní slovo	390
129. Úvodní slovo	393
130. Úvodní slovo	396
131. Úvodní slovo	399
132. Úvodní slovo	402
133. Úvodní slovo	405
134. Úvodní slovo	408
135. Úvodní slovo	411
136. Úvodní slovo	414
137. Úvodní slovo	417
138. Úvodní slovo	420
139. Úvodní slovo	423
140. Úvodní slovo	426
141. Úvodní slovo	429
142. Úvodní slovo	432
143. Úvodní slovo	435
144. Úvodní slovo	438
145. Úvodní slovo	441
146. Úvodní slovo	444
147. Úvodní slovo	447
148. Úvodní slovo	450
149. Úvodní slovo	453
150. Úvodní slovo	456
151. Úvodní slovo	459
152. Úvodní slovo	462
153. Úvodní slovo	465
154. Úvodní slovo	468
155. Úvodní slovo	471
156. Úvodní slovo	474
157. Úvodní slovo	477
158. Úvodní slovo	480
159. Úvodní slovo	483
160. Úvodní slovo	486
161. Úvodní slovo	489
162. Úvodní slovo	492
163. Úvodní slovo	495
164. Úvodní slovo	498
165. Úvodní slovo	501
166. Úvodní slovo	504
167. Úvodní slovo	507
168. Úvodní slovo	510
169. Úvodní slovo	513
170. Úvodní slovo	516
171. Úvodní slovo	519
172. Úvodní slovo	522
173. Úvodní slovo	525
174. Úvodní slovo	528
175. Úvodní slovo	531
176. Úvodní slovo	534
177. Úvodní slovo	537
178. Úvodní slovo	540
179. Úvodní slovo	543
180. Úvodní slovo	546
181. Úvodní slovo	549
182. Úvodní slovo	552
183. Úvodní slovo	555
184. Úvodní slovo	558
185. Úvodní slovo	561
186. Úvodní slovo	564
187. Úvodní slovo	567
188. Úvodní slovo	570
189. Úvodní slovo	573
190. Úvodní slovo	576
191. Úvodní slovo	579
192. Úvodní slovo	582
193. Úvodní slovo	585
194. Úvodní slovo	588
195. Úvodní slovo	591
196. Úvodní slovo	594
197. Úvodní slovo	597
198. Úvodní slovo	600
199. Úvodní slovo	603
200. Úvodní slovo	606
201. Úvodní slovo	609
202. Úvodní slovo	612
203. Úvodní slovo	615
204. Úvodní slovo	618
205. Úvodní slovo	621
206. Úvodní slovo	624
207. Úvodní slovo	627
208. Úvodní slovo	630
209. Úvodní slovo	633
210. Úvodní slovo	636
211. Úvodní slovo	639
212. Úvodní slovo	642
213. Úvodní slovo	645
214. Úvodní slovo	648
215. Úvodní slovo	651
216. Úvodní slovo	654
217. Úvodní slovo	657
218. Úvodní slovo	660
219. Úvodní slovo	663
220. Úvodní slovo	666
221. Úvodní slovo	669
222. Úvodní slovo	672
223. Úvodní slovo	675
224. Úvodní slovo	678
225. Úvodní slovo	681
226. Úvodní slovo	684
227. Úvodní slovo	687
228. Úvodní slovo	690
229. Úvodní slovo	693
230. Úvodní slovo	696
231. Úvodní slovo	699
232. Úvodní slovo	702
233. Úvodní slovo	705
234. Úvodní slovo	708
235. Úvodní slovo	711
236. Úvodní slovo	714
237. Úvodní slovo	717
238. Úvodní slovo	720
239. Úvodní slovo	723
240. Úvodní slovo	726
241. Úvodní slovo	729
242. Úvodní slovo	732
243. Úvodní slovo	735
244. Úvodní slovo	738
245. Úvodní slovo	741
246. Úvodní slovo	744
247. Úvodní slovo	747
248. Úvodní slovo	750
249. Úvodní slovo	753
250. Úvodní slovo	756
251. Úvodní slovo	759
252. Úvodní slovo	762
253. Úvodní slovo	765
254. Úvodní slovo	768
255. Úvodní slovo	771
256. Úvodní slovo	774
257. Úvodní slovo	777
258. Úvodní slovo	780
259. Úvodní slovo	783
260. Úvodní slovo	786
261. Úvodní slovo	789
262. Úvodní slovo	792
263. Úvodní slovo	795
264. Úvodní slovo	798
265. Úvodní slovo	801
266. Úvodní slovo	804
267. Úvodní slovo	807
268. Úvodní slovo	810
269. Úvodní slovo	813
270. Úvodní slovo	816
271. Úvodní slovo	819
272. Úvodní slovo	822
273. Úvodní slovo	825
274. Úvodní slovo	828
275. Úvodní slovo	831
276. Úvodní slovo	834
277. Úvodní slovo	837
278. Úvodní slovo	840
279. Úvodní slovo	843
280. Úvodní slovo	846
281. Úvodní slovo	849
282. Úvodní slovo	852
283. Úvodní slovo	855
284. Úvodní slovo	858
285. Úvodní slovo	861
286. Úvodní slovo	864
287. Úvodní slovo	867
288. Úvodní slovo	870
289. Úvodní slovo	873
290. Úvodní slovo	876
291. Úvodní slovo	879
292. Úvodní slovo	882
293. Úvodní slovo	885
294. Úvodní slovo	888
295. Úvodní slovo	891
296. Úvodní slovo	894
297. Úvodní slovo	897
298. Úvodní slovo	900
299. Úvodní slovo	903
300. Úvodní slovo	906

Poděkování

Děkuji JUDr. Věře Švejdové, paní Ing. Ivaně Staňkové a plzeňské agentuře Kooperativa a.s., jmenovitě panu Radku Burianovi, paní Haně Moulíkové a panu Marcelu Pacandovi za informace, rady, materiály a především za jejich čas, který mi poskytli během vypracování diplomové práce.

Obsah

1 Úvod	7
2 Historie oceňování nemovitostí	9
2. 1 Zákony, vyhlášky a související předpisy v jednotlivých obdobích	11
2. 2 Související předpisy s delší dobou platnosti	15
3 Pojmy používané při oceňování nemovitostí	16
3. 1 Pojem nemovitost	16
3. 2 Charakteristika nemovitosti	16
3. 3 Pozemky	17
3. 4 Stavby	18
3. 4. 1 Životnost a opotřebení staveb	19
3. 5 Další používané pojmy	21
3. 6 Cena a hodnota	22
3. 6. 1 Druhy cen	23
4 Administrativní oceňování nemovitostí (podle cenového předpisu)	26
4. 1 Oceňování staveb nákladovým způsobem	26
4. 2 Výnosové oceňování nemovitostí	29
4. 3 Ocenění nemovitosti cenovým porovnáním	30
4. 4 Osnova úředního odhadu	31
5 Tržní oceňování nemovitostí obvyklou (obecnou, tržní hodnotou) cenou	34
5. 1 Přístupy oceňování	35
5. 2 Hledání tržní hodnoty	38
5. 3 Osnova tržního odhadu:	40
5. 4 Trh s nemovitostmi	40
6. Porovnání administrativního a tržního způsobu oceňování	42
7 Oceňování nemovitostí pro potřeby pojišťovny	44
7. 1 Typy pojištění nemovitostí	44
7. 2 Ocenění nemovitosti	47
8 Harmonizace s právem Evropské unie	48
8. 1 Oceňování nemovitostí	48
8. 2 Pojišťovnictví	49
9 Ocenění rodinného domu s vyčíslením reprodukční a věcné hodnoty hl. stavby	50
9. 1 Stanovení hodnoty pro pojištění této nemovitosti:	59

10 Statistický vývoj	63
10.1 Grafické znázornění vývoje trhu	64
11 Závěr	68
12 Použitá literatura	70

1 Úvod

Oceňování představuje postup, kterým lze vyjádřit hodnotu majetku. Přesnost tohoto postupu je dána především podmínkami a účelem ocenění, který se váže na požadavky jeho zadavatele a je koncipován v zadání. Zadání může vyplývat z právního předpisu nebo z jiného účelu jako je například koupě či prodej nemovitosti, pojištění, stanovení nájmu, dělení nebo navýšení majetku, zástavy pro úvěry nebo hypotéky apod.. Výběr metodiky oceňování závisí nejen na účelu ocenění, ale i na druhu majetku. Pro různé druhy majetku se používají různé metody oceňování, lze je shrnout do tří základních skupin na nákladové, výnosové a porovnávací metody.

Administrativní oceňování, tedy oceňování podle v současné době platného zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a podle platné oceňovací vyhlášky č. 640/2004 Sb. se používá při určení ceny nemovitosti zejména pro daňové účely a vůbec ve všech případech, manipulace s nemovitostmi týkajících se poplatků státní správy. Také při náhradách při vyvlastnění, pro zjištění základny odměn notářů a v případech, kdy se na tomto způsobu ocenění dohodnou strany, jichž se majetek týká (např. při poskytování hypotečních úvěrů). Pro ostatní účely, včetně soudů, se dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, použije cena obvyklá. Stanovení administrativní ceny je přesně dané oceňovací vyhláškou a neměl by zde být příliš velký prostor k subjektivnímu názoru zpracovatele této ceny.

V určitých situacích ale nelze s administrativní cenou vystačit (např. objektivní vypořádání spoluvlastnictví k nemovitostem, včetně bezpodílového vlastnictví manželů), a tak se začalo provádět i tzv. tržní oceňování. Zákon se tedy neuplatňuje tam, kde se jedná o tržní sjednávání cen nebo kde speciální předpisy vyžadují z určitých důvodů oceňování majetku jiným nebo jinak modifikovaným způsobem, než stanoví tento zákon (např. privatizace, přírodní zdroje kromě lesů, účetnictví apod.). V tržním oceňování neexistují a ani nemohou existovat přesné návody či vzorce, do kterých lze mechanicky dosazovat a dospět tak k výsledku. Na rozdíl od administrativní ceny je tržní oceňování nutno považovat za sice systematický, avšak individuální tvůrčí proces. Metodika pro tržní oceňování se neustále rozvíjí, základ má v hledání cenotvorných argumentů, jejich analýze

a vážení všech vlivů působících na hodnotu nemovitosti v konkrétních podmínkách tržního prostředí.

Nelze však zákonu upřít snahu vytvořit takový systém oceňování, který by se snažil přiblížit administrativní cenu ceně obvyklé, tedy ceně odpovídající skutečně dosahovaným sjednaným cenám obdobných nemovitostí. V ceně obvyklé se neuvažují mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby, které by mohly výslednou cenu zkreslit. Oceňování tedy není čistě exaktní vědeckou disciplínou, je to věda i umění.

Vzhledem k rozsáhlosti problematiky oceňování nemovitostí je téměř nemožné se jí dotknout v dostatečné hloubce ve všech jejích odvětvích. Proto jsem si jako cíl stanovila popsat počátky a různé změny právních norem ve vývoji oceňování nemovitostí v České republice. A dále ukázat, že se oceňování provádí například i pro potřeby pojišťovny, tedy subjektu, který od stanovené ceny odvíjí výši pojistné hodnoty, na kterou má být stavba pojištěna. Z tohoto důvodu je v práci obsažena i kapitola týkající se pojišťovnictví, aby byly objasněny základní pojmy a typy pojištění staveb.

V úvodní části diplomové práce se kromě historie zabývám vysvětlením některých pojmů, které jsou úvodem do problematiky oceňování nemovitostí. Druhá část je věnována nejprve administrativním metodám oceňování, pak tržním přístupům k ocenění a následně jejich porovnáním. V další kapitole věnuji prostor již zmíněnému pojišťovnictví a harmonizaci s Evropskou unií. Praktickou část tvoří administrativní ocenění rodinného domu s vyčíslením reprodukční a věcné hodnoty hlavní stavby. Pro názornost vývoje odhadních cen jsem na základě porovnání mnou zjištěných hodnot s údaji z Českého statistického úřadu vytvořila několik grafů. Grafy naznačující tržní vývoj jsou vytvořené pouze z údajů Českého statistického úřadu. Závěr práce je zaměřen na problematické otázky administrativních i tržních metod oceňování nemovitostí, a zdůvodnění, proč je pro pojišťovnu výhodné vycházet z administrativní ceny stavby.

2 Historie oceňování nemovitostí

Zřejmě nejstarší zmínky o oceňování nemovitostí pochází z doby cca 1400 let před naším letopočtem a objevily se v knize knih Bibli (JOKL, 1999).

Historicky nejstarším způsobem oceňování je nákladová metoda. Vychází z toho, že bylo na rozhodnutí zájemce o pořízení stavby – kupce, zda si dům nechá nově postavit, nebo si koupí dům starší, již opotřeбенý. Tím se cena výstavby nového domu stává měřítkem ceny domu staršího (KOKOŠKA, 2000).

Stanovení ceny nemovitostí souvisí s celou řadou právních úkonů, jako je projednávání věcí soudních, pozůstalostí, vyvlastnění apod. A právě potřeba získat objektivní a nezávislý posudek vedla ke vzniku instituce odhadců a znalců, kteří ocenění nemovitostí provádějí. V Českých zemích má profese odhadce silnou tradici, lze ji doložit minimálně od roku 1811, dříve tuto činnost zřejmě vykonávali notáři (JOKL, 1999).

Již v roce 1897 vstoupilo v platnost nařízení ministerstva spravedlnosti č. 175/1897 známé jako odhadní řád. Řeší otázky kvalifikace a výběru odhadců, dále pak jsou zde uvedeny zásady používání oceňovacích metod a problematika oceňování věcných břemen.

Velice významným mezníkem v oblasti oceňování nemovitostí je nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen. Byl vydán ve snaze zabránit neúměrnému růstu cen v podmínkách blížící se války. Zakazuje zvyšovat veškeré ceny v působnosti Nejvyššího úřadu cenového nad stav ke dni 20.6.1939 (HORNIECKÝ, MAŠEK, 1989).

Právě proto se o těchto cenách hovoří jako o stopcenách. Tento předpis byl v celé historii cenové oblasti tím s nejdělsí dobou platnosti, jeho poslední platná část totiž byla zrušena až v roce 1984. Tato regulace znamenala deformaci trhu s nemovitostmi.

Zcela jiná cesta při oceňování nemovitostí byla nastolena vydáním vyhlášky č. 73/1964 Sb. Zatímco stanovování stopcen nebylo metodicky upraveno, v této vyhlášce je závazně a přesně určeno, jak postupovat a z jakých cen vycházet. Ocenění nemovitostí se provádělo podle m^2 podlahové plochy obytné části u rodinného domku. U ostatních budov se ocenění provádělo podle velikosti zastavěné plochy. Takový postup se prováděl až do roku 1984. Vyhláška se drží pevně stanovených cen i pro pozemky. Jen u stavebních pozemků lze mluvit o náznaku zjednodušení a to takové, že oceňování vychází z výměry a z ceny za $1 m^2$ stanovené dle počtu obyvatel.

Vydání vyhlášky č. 128/1984 Sb. bylo vyvoláno stále se prohlubujícím odtržením cen staveb v osobním vlastnictví od jejich reálné hodnoty. Tato skutečnost se nepříznivě projevovala prakticky ve všech právních úkonech při nakládání s nemovitostmi. Poprvé se začaly používat srážky a přírážky, které mohou ovlivnit výslednou cenu stavby například vzhledem k místu, poloze a vybavení (HORNIECKÝ, MAŠEK, 1989).

Dalo by se předpokládat, že rok 1989 přinese zásadní proměnu v oblasti oceňování nemovitostí, vzhledem ke změně politického uspořádání, ale nestalo nic převratného. V roce 1991 sice vstoupila v platnost vyhláška č. 393/1991 Sb., ale způsob oceňování příliš nezměnila. Až v roce 1994 vychází další oceňovací předpis, vyhláška č. 178/1994 Sb., která způsob oceňování nemovitostí značně mění. Vychází se z výpočtu obestavěného prostoru, který se pak násobí jednotkovou cenou upravenou příslušnými koeficienty ($K_{1,2,3,4,5}$). U budov a hal se bere v úvahu účel využití. U pozemků se používají cenové mapy. Nově je do vyhlášky začleněna výnosová metoda pro domy s nájemními byty.

Za největší pokrok v oblasti oceňování nemovitostí lze považovat počátek roku 1998, protože vstoupil v platnost zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Dosud v českém právním řádu totiž neexistoval žádný předpis, který by komplexně upravoval problematiku oceňování majetku. Přibyly další dva koeficienty - koeficient inflace (K_i) a prodejnosti (K_p). Jejich hodnota se mění v souvislosti s novou vyhláškou, údaje pro změny poskytují Finanční úřady jednotlivých regionů. Funkce těchto koeficientů spočívá v úpravě ceny podle situace na trhu.

Zásadní změny dosáhly ceny stavebních pozemků, které jsou podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky 279/1997 Sb., oceňované podle cenových map, pokud je pro danou oblast vyhotovena. V ostatních způsobech oceňování se vychází z výměry a zásadní změnou je, že se klade důraz na lokalitu, kde se pozemek nachází, k čemu slouží, nebo k čemu je určen. Ceny těchto pozemků jsou určeny předpisem v návaznosti na počet obyvatel v obci, městě.

Pokud jde o pozemky zemědělské, do roku 1990 byla v podstatě stanovena jednotná cena za pozemky vedené v katastru nemovitostí jako role, louka, pastviny apod., bez ohledu na místo, kde se pozemky nacházejí. Po roce 1990 dochází ke změně, ceny pozemků se určují na základě Bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), což je pětimístný kód, kterému je ve vyhlášce přiřazena určitá cena. Od začátku platnosti vyhlášky č. 178/1994 Sb. se základní cena zemědělských pozemků navíc upravuje

územními přírážkami a srážkami. Podobný způsob oceňování je u pozemků lesních i pozemků vodních.

2. 1 Zákony, vyhlášky a související předpisy v jednotlivých obdobích

Období 1854 až 1933

- patent ze dne 9. srpna 1854 ř. z. č. 208, týkající se soudních odhadců
- nařízení ministerstva spravedlnosti č. 175/1897 ř. z. (odhadní řád)

V odhadním řádu jsou především uvedeny zásady používání oceňovacích metod a popsány náležitosti odhadu.

Období 1933 až 1938

- vládní nařízení č. 100/1933 Sb., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekucním (odhadní řád)

Toto nařízení je obdobou předcházejícího odhadního řádu, přínosem je možnost použít také jinou oceňovací metodu. Nařízení se drží tržních oceňovacích postupů.

Období 1939 až 1944

- nařízení předsedy vlády č. 175 ze dne 20. 7. 1939, o zákazu zvýšení cen

Nařízení zakazuje zvyšování cen, ale nebyla vydána oficiální metodika, jak stopceny stanovit. Touto regulací byl deformován trh s nemovitostmi, jejich obvyklé tržní ceny.

Období 1945 až 1950

- zákon č. 65/1949 Sb., o oceňování
- vládní nařízení č. 167/1949 Sb., kterým se mění a doplňuje vládní nařízení č. 100/1933 Sb. (odhadní řád)
- vládné nariadenie č. 177/1950 Zb., o odhadech nehnuteľných vecí (o odhadech nemovitých věcí)

Ocenění prodejní cenou a obecnou cenou se blíží k obvyklé tržní ceně. Bohužel se zatím přihlíží k mimořádným okolnostem na trhu nebo k osobním poměrům.

Období 1951 až 1963

- zákon č. 41/1953 Sb., o peněžní reformě (jen oddíl II, § 4)

Tento zákon stanovil především kurz mezi starou a novou měnou (5 Kč staré měny za 1 Kč měny nové). Oceňování vycházelo z reprodukční pořizovací ceny. Pro pozemky byly vydány tabulky, které sloužily pro jejich ocenění, nebral se žádný ohled na situaci na trhu.

Období 1964 až 1968

- vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí

V této vyhlášce se objevil nový metodický přístup, zařazování staveb do jednotlivých tříd podle kvality a následné přiřazení ceny za měrnou jednotku. Vyhláška se stále drží pevně stanovených cen i pro pozemky. U stavebních pozemků je náznak o zjednodušení, oceňování vychází z výměry a z ceny za 1 m² stanovené dle počtu obyvatel obce, v níž se pozemek nachází.

Období 1969 až 1983

- vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí
- výměr č. 120/47/79, o cenách pozemků (platný os 1. 4. 1979)
- výměr č. 982/80, o rozšíření platnosti výměru č. 120/47/79, o cenách pozemků
- metodická pomůcka pro oceňování pozemků podle výměru ČCÚ a SCÚ č. 120/47/79

Nová vyhláška není příliš rozdílná od té předchozí.

Období 1984 až 1987

- vyhláška č. 122/84 Sb. o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim
- vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků

Stavby se oceňují bodovací metodikou za použití měrných jednotek. Začaly se používat srážky a přírážky, které ovlivňují výslednou cenu stavby.

Období 1988 až 1990

- vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práv osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků

- vyhláška č. 316/1990 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb.
- vyhláška č. 589/1990 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.
- vyhláška č. 40/1991 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 316/1990 Sb., ve znění vyhlášky č. 589/1990 Sb.

Přínosem je propracovanější hodnocení konstrukčních znaků. Ceny pozemků se určují na základě Bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), což je pětimístný kód, kterému je ve vyhlášce přiřazena určitá cena. Za povšimnutí jistě stojí také snaha o zvýšení cen stavebních pozemků v pozdějších novelách.

Období 1991 až 1993

- vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků
- vyhláška MF ČR č. 110/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků
- vyhláška MF ČR č. 38/1993 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 393/1991 Sb., ve znění vyhlášky 110/1992 Sb.
- vyhláška MF ČR č. 611/1992 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 393/1991 Sb. a vyhláška č. 110/1992 Sb., ve znění vyhlášky č. 38/1993 Sb.
- novela č. 613/1992 Sb. ke stanovení seznamu katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami pozemků orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, luk a pastvin odvozenými z Bonitovaných půdně ekologických jednotek
- výměr ministerstva financí ČR č. 9/16/1992, kterým se stanoví způsob zpracování cenových map pozemků

Součástí vyhlášky je nyní také oceňování bytů, výhodou je přihlížení k tržním vlivům. U oceňování pozemků došlo k velmi výrazné změně a to používání cenových map, je-li pro dané území zpracována.

Období 1994 až 1996

- vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů (platná od 1. 11. 1994)

- vyhláška č. 295/1995 Sb., se kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva financí č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů (platná od 1. 1. 1996)

Od začátku platnosti vyhlášky č. 178/1994 Sb. vychází oceňování z výpočtu obestavěného prostoru. Ten je nutno vynásobit jednotkovou cenou upravenou příslušnými koeficienty ($K_{1,2,3,4,5}$). U budov a hal se bere v úvahu účel využití. Nedokončené stavby se ocení jakoby stavba byla zcela hotová a pak se sníží podle rozestavěnosti. U pozemků se začaly používat cenové mapy.

Období 1997 až 2006

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- novela č. 380/2001 Sb., kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými cenami zemědělských pozemků
- novela č. 58/2004 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, úplné znění zákona č. 357/1992 Sb.

Až do roku 1997 platil pro účely oceňování pouze občanský zákoník a oceňovací vyhlášky vydávané ministerstvem financí, ale vydáním zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je celá oblast oceňování majetku komplexně upravena. Významné je také, že se vyhláškou č. 279/1997 Sb. začalo zvažovat i zohlednění prodejnosti nemovitostí. V příloze č. 33 jsou uvedeny koeficienty prodejnosti.

Přehled vyhlášek platných od roku 98 až do současnosti:

Vyhláška 279/1997	Platí od 1. ledna 1998 do 30. června 1999
Vyhláška 127/1999	Platí od 1. července 1999 do 30. června 2000
Vyhláška 173/2000	Platí od 1. července 2000 do 30. září 2001
Vyhláška 338/2001	Platí od 1. října 2001 do 18. července 2002
Vyhláška 325/2002	Platí od 19. července 2002 do 31. prosince 2002
Vyhláška 540/2002	Platí od 1. ledna 2003 do 31. prosince 2003
Vyhláška 452/2003	Platí od 1. ledna 2004 do 31. prosince 2004
Vyhláška 640/2004	Platí od 1. ledna 2005

2. 2 Související předpisy s delší dobou platnosti

Občanský zákoník a související

- zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- obecný zákoník občanský, císařský patent ze dne 1. 6. 1811, č. 946 Sb. zák. soud.
- občanský zákoník č. 40/1964 Sb., ve znění dalších předpisů a novel

Stavební související

- zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Katastr nemovitostí

- zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru
- registrační směrnice č. 21/1964 Sb. čl. 8
- návod k zakládání a údržbě evidence nemovitostí vydaný ČÚGK v roce 1969
- zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 126/1993 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- vyhláška č. 190/1996 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění zákona č. 210/1993 Sb. a zákon č. 90/1996 Sb., a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění zákona č. 89/1996 Sb., ve znění vyhlášky č. 179/1998 Sb.

3 Pojmy používané při oceňování nemovitostí

V této kapitole jsou definovány současně platné a používané pojmy, které se objevují v souvislosti s problematikou oceňování nemovitostí.

3.1 Pojem nemovitost

Nemovitost je definována v § 119 odst. 2 č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku. Za nemovitosti se považují pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Nemovitosti a právní vztahy k nim jsou od roku 1989 evidovány v katastru nemovitostí, který byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., katastrálním zákonem. Jde o soubor informací, zahrnující soupis a popis nemovitostí jednak co do jejich geometrického a polohového určení, jednak i co do evidence vlastnických, jiných věcných práv a jiných právních vztahů. Zápis do katastru nemovitostí se řídí zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

3.2 Charakteristika nemovitosti

Každá nemovitost je svým charakterem jedinečná a má oproti jiným movitým věcem své zvláštnosti:

- hodnota nemovitosti je oproti jiným věcem značně vyšší,
- množství pozemků je omezeno plochou zemského povrchu,
- životnost pozemků je neomezená a životnost staveb je značně vyšší oproti jiným věcem,
- nemovitosti jsou nepřenosné,
- podléhají jinému právnímu režimu než ostatní majetek, jsou evidovány v katastru nemovitostí.

Mezi výhody nemovitostí patří zejména jejich vyšší odolnost vůči výkyvům trhu, obtížná zcizitelnost a také to, že zajišťují základní lidské potřeby (např. bydlení). Nemovitosti jsou mezi odborníky považovány za jednu z nejbezpečnějších forem investování, hlavně proto, že výnosy z nich jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci.

Na druhé straně mají nemovitosti i nevýhody, mezi ně se řadí nízká likvidita, vysoké náklady na údržbu a správu, dlouhá doba výroby. Nevýhodné je také nemožnost je v případě vnějšího ohrožení přemístit.

3.3 Pozemky

Pozemkem se podle § 27 zákona č. 344/1992 Sb., katastrálního zákona, rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územně správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Parcela je definována v § 27 zákona č. 344/1992 Sb., katastrálního zákona, jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě, označen parcelním číslem a zapsán do katastru nemovitostí. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jsou pozemky pro účely oceňování rozděleny do 5-ti skupin:

a) stavební pozemky

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění
2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu zastavěná plocha a nádvoří, za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu
3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí

b) **zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, vinice, chmelnice, zahrada, ovocný sad, TTP

c) **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky

- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako **vodní nádrže a vodní toky**
- e) **jiné pozemky**, kterými jsou např. hospodářsky nevyužité pozemky a neplodná půda, jako je roklna, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina

Zákon dále uvádí, že stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek zastavěný jen podzemními nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořící součást podzemních staveb. Nepatří sem ani pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

3. 4 Stavby

Podle §139b zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona, se za stavbu se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Každá stavba je určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem (u rekreačních chat), obcí ev. katastrálním územím, na němž je postavena. Nemá-li stavba číslo popisné nebo evidenční, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna.¹

Pro účely oceňování rozděluje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, stavby do 4 skupin:

- a) **stavby pozemní**, kterými jsou
 - 1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory
 - 2. venkovní úpravy

¹ (www.la-ma.cz/ocenem/on.php?co=1#1cz)

- b) **stavby inženýrské a speciální pozemní**, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru
- c) **vodní nádrže a rybníky**
- d) **jiné stavby**

Členění staveb na jednotlivé druhy stanovuje vyhláška. Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby.

Za nemovitosti se dále považuje byt a nebytový prostor, jsou definovány v § 8 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství a nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení.

3. 4. 1 Životnost a opotřebení staveb

Životností rozumíme při oceňování dobu, jež uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná (preventivní) údržba. Udává se v rocích (BRADÁČ, FIALA, 1999).

Životnost staveb je veličina, která výrazně ovlivní cenu oceňované stavby, a to odpočtem za **opotřebení** (amortizace). Představuje skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje, udává se v procentech z hodnoty nové stavby.

Pro výpočet opotřebení je třeba znát stáří stavby (Určuje se ke dni, ke kterému je prováděno oceňování nemovitosti a jednotkou jsou roky, bez ohledu na měsíce a dny. Počítá se rozdílem letopočtů roku ocenění a roku vzniku stavby, tedy kolaudace nebo začátek užívání.) a předpokládanou životnost stavby (Předpokládaný počet let od data odhadu až do zchátrání stavby při běžné údržbě.).

Odhad dalšího trvání stavby je problematickou otázkou, v které se velmi projeví odbornost a zkušenost znalce. Znalci je zde ponechán prostor pro vlastní uvážení a má možnost lišit se od názoru jiného znalce.

Pro výpočet opotřebení se používá řada metod, z nichž některé jsou klasické, dlouhodobě u nás i ve světě používané, jiné jsou novější, zpravidla podrobnější, přitom ovšem pracnější. Použitá metoda by měla odpovídat stupni degradace konstrukce stavby, přitom vyjadřovat i stav eventuelně provedených větších oprav a modernizací (BRADÁČ, FIALA, 1999).

a) Klasické metody výpočtu opotřebení jsou metody, které se snaží vyjádřit opotřebení jako přímku, nebo nějakou křivku v čase. Patří sem lineární metoda, Kusýnova metoda, Rossova metoda, metoda kvadratická, metoda semikvadratická a metoda logaritmická.

Výše uvedené metody počítají s tím, že stavba se znehodnocuje jako celek stejně, všechny konstrukce, ze kterých je stavba provedena, mají v daném okamžiku stejné opotřebení, nebo alespoň výsledná hodnota opotřebení by měla vyjadřovat jakýsi průměr z opotřebení všech konstrukcí (BRADÁČ, 2004).

Lineární metoda výpočtu opotřebení, kde opotřebení roste přímo úměrně s časem, je to metoda jednoduchá, tudíž i oblíbená, ale někteří autoři odborné literatury ji nepovažují za spolehlivou. Používá se hlavně pro průměrně udržované budovy. Dalšími jsou **Metoda kvadratická** (pro nadprůměrně udržované budovy) a **Metoda semikvadratická** (je kombinací předchozích jmenovaných metod), obě se používají zřídka.

b) Druhou skupinou metod výpočtu opotřebení jsou metody analytické. Jedná se o metody, které využívají možnosti výpočtu opotřebení jako váženého průměru opotřebení jednotlivých prvků, obdobně jako je tomu u výpočtu hodnoty rozestavěných staveb (BRADÁČ, 1995).

Podstatou analytických metod výpočtu opotřebení je rozdělení stavby na jednotlivé konstrukce a vybavení podle jejich cenových (tzv. objemových) podílů a výpočet opotřebení každé této části zvlášť. Výsledné opotřebení je pak váženým aritmetickým průměrem pro celou stavbu (BRADÁČ, FIALA, 1999).

Tyto metody se používají zejména u staveb v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, u staveb po rekonstrukci nebo před rekonstrukcí, budov nedokončených, budov rozestavěných, oceňování kulturních památek apod.

Opotřebením staveb se zabývá příloha č. 14 vyhlášky č. 640/2004 Sb.. Uvádí, že cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. V administrativním ocenění se připouští pouze dvě metody výpočtu opotřebení, a to metoda lineární nebo analytická. Použití jiných metod pro výpočet opotřebení vyhláška nepřipouští.

Vyhláška uvádí také předpokládané životnosti jednotlivých nemovitostí a stanoví, která metoda se má v konkrétních případech použít. Použije-li se pro výpočet lineární metoda, pak může opotřebení činit nejvýše 85 %.

3. 5. Další používané pojmy

Níže uvedené pojmy jsou definované ve vyhlášce č. 640/2004 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a také v § 3 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu.

Budova je stavba prostorově soustředěná a navenek uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi. Má jeden nebo více ohraničených užitkových prostorů.

Hala je stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti minimálně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Do svislých nosných konstrukcí se nezapočítávají vnitřní podpěrné tyčové prvky (sloupy, pilíře). Zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m².

Vedlejší stavba je stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m². Vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata.

Stavby pro bydlení jsou bytové domy, u nichž převažuje funkce bydlení, a rodinné domy. Bytový dům je takový, v němž více než polovina ploch připadá na byty. Rodinný dům je stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví.

Stavba pro individuální rekreaci (rekreační domek, chata, rekreační chalupa, zahrádkářská chata) je jednoduchá stavba, která svými objemovými parametry, vzhledem a stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci.

Garáž je samostatná nebo řadová, jednopodlažní nebo dvoupodlažní stavba určená pro garážování. Zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, nepřesahuje 100 m².

Sítě technického vybavení jsou nadzemní nebo podzemní vedení včetně armatur, zařízení a konstrukcí na vedení, zabezpečující napojení území, obcí, jejich částí a staveb na jednotlivé druhy technického vybavení; podle účelu jsou sítě technického vybavení energetické (elektrická silová vedení, plynovodní a tepelná), vodovodní, stokové a telekomunikační, popřípadě jiná vedení (například produktovody).

3. 6 Cena a hodnota

Při oceňování nemovitostí se lze setkat s různými druhy cen či hodnot. Každá má trochu jinou vypovídací schopnost o nemovitosti. Nejprve je však nutné odlišit pojmy cena a hodnota.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby (BRADÁČ, FIALA, 1999).

Obecně se při oceňování vychází ze základní definice ceny, která je uvedena v § 1, odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách. Cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu, kterým se rozumí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji. Pro potřeby zákona o oceňování majetku se vytváří cena zejména nákladovou, výnosovou nebo porovnávací metodou.

Hodnota je ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná, výnosová, střední, tržní

hodnota ap.). Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována (BRADÁČ, FIALA, 1999).

Hodnota se může, ale taky nemusí rovnat ceně. O hodnotě mohou být různé představy třeba z pohledu potencionálního poptávajícího a prodávajícího a až v procesu dalšího vyjednávání a okamžiku realizace tato představa vyústí do konkrétní ceny (ZAZVONIL, 1996).

3. 6. 1 Druhy cen

1) **Cena zjištěná** (administrativní, úřední)

Zjišťuje se podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku), prováděcím předpisem k tomuto zákonu je v současné době vyhláška č. 640/2004 Sb., platná od 1.1.2005.

2) **Cena pořizovací** (historická)

Cena, za kterou byla nemovitost pořízena nebo jí bylo možno pořídit v době její výstavby, bez odpočtu opotřebení. Jedná se například o stavbu v době jejího postavení. Nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci.

3) **Cena reprodukční** (reprodukční pořizovací cena)

Cena vyjadřující veškeré náklady na pořízení stejné nebo porovnatelné věci v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Fakticky jsou to náklady na pořízení duplikátu. Zjišťuje se u staveb buď pracným podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1m² zastavěné plochy apod. U novostavby se pořizovací cena rovná ceně reprodukční.

4) **Věcná hodnota** (substanční hodnota, časová cena)

Jedná se o reprodukční cenu věci, která je ale snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota odpovídá ceně podle vyhlášky č. 640/2004 Sb., zjištěné nákladovým způsobem, bez použití koeficientu prodejnosti.

5) **Výnosová hodnota** (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk)

Obecně se jedná o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitostí, diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu (BRADÁČ, FIALA, 1999).

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na udržení nemovitosti v provozuschopném stavu. Do těchto nákladů patří odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění atd., ale nepatří sem provozní náklady za služby poskytované nájemcům.

6) **Cena obvyklá** (obecná, tržní hodnota)

Definice ceny obvyklé je v §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Definice tržní hodnoty EU: Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednání o prodeji.

V mezinárodních oceňovacích standardech je uvedena tato definice: Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle (standardy je uvedená definice chápána jako rozšiřující definici EU).

Obvykle se tato cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto

informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku (BRADÁČ, 2004).

7) **Stopcena**

Stopcena vychází z nařízení vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen. Takže od 20.6.1939 se nesměly navyšovat ceny nemovitostí, které toho dne existovaly. Platnost například pro pozemky trvala stopcena 40 let.

8) **Jednotková cena, základní cena**

Cena za určitou jednotku (m^3 , m^2 , m, ks, ha...).

Vyhláška č. 178/1994 Sb. uvádí význam termínu základní cena (ZC), tedy jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení. A pojem základní cena upravená (ZCU) značí jednotkovou cenu získanou z ceny základní úpravou. Tím je myšleno srážky, přírážky a úpravy pomocí koeficientů.

9) **Minimální a maximální cena**

Minimální cena udává hranici, při které se prodávajícímu začne vyplácet věc prodat, při nižší ceně by prodělal. Naopak maximální cena udává mez, při které by začal prodělavat kupující. Úkolem odhadce bývá stanovení právě tohoto intervalu minimální a maximální ceny pro kupujícího.

10) **Tržní cena** (kupní, prodejní cena)

Jedná se o skutečně realizovanou cenu na trhu, může se od odhadcem stanovené tržní hodnoty lišit.

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji nebo koupi a může být od zjištěné ceny značně odlišná. Není tedy myslitelné ji stanovit přesně. V poslední době se především v oblasti bankovníctví ujal pojem „tržní cena v tísní“, tedy cena u nemovitostí, které jsou velice rychle prodejné (JOKL, 2003).

4 Administrativní oceňování nemovitostí (podle cenového předpisu)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku stanovuje tři způsoby oceňování, patří mezi ně způsob výnosový, nákladový a porovnávací. Prováděcí vyhláškou k tomuto zákonu je současně platná vyhláška č. 640/2004 Sb. Projevuje se v ní snaha přiblížit se tržnímu ocenění, a to prostřednictvím některých koeficientů, jako je koeficient změny cen staveb (známý jako koeficient inflace) a koeficient prodejnosti. Téměř každý rok dochází ke změně vyhlášky, tedy hlavně koeficientů nebo některých hodnot v tabulkách používaných při oceňování podle cenového předpisu.

Administrativní oceňování se používá pro určení ceny nemovitosti pro účely státní správy, náhradách při vyvlastnění a pro zjištění základny odměn notářů. Pro ostatní účely, včetně soudů, se dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, použije cena obvyklá.

Na úřední oceňování v zásadě existuje dvojí pohled. První se na dosavadní úřední oceňování dívá s despektem, druhý naopak tvrdí, že je to jediný objektivní způsob oceňování. Je nutné odmítnout oba extrémní názory. Dosavadní oceňovací předpisy vzniklé za posledních 150 let bezesporu představují velké intelektuální bohatství, kterým se může pyšnit jen nemálo národů. Je jen škoda, že se často nové oceňovací předpisy neinspirovaly předchozími předpisy nebo je dokonce ignorovaly (JOKL, 1999).

Oceňovací předpisy používané v ČR nejsou důsledně administrativní, tak aby se vyloučila možnost subjektivního vlivu, takže nelze mluvit o čistě administrativní ceně. Bylo by lepší místo zavádění různých tržních koeficientů prodejnosti zavést rovnou tržní oceňování (JOKL, 1999).

4.1 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Stavby je tedy možné ocenit z hlediska nákladů, které jsou potřebné pro pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Tyto náklady se mohou stanovit ke dni postavení stavby, to se pak jedná o cenu pořizovací, nebo se stanoví ke datu ocenění, pak je výsledkem věcná, časová hodnota, je totiž snižená o opotřebení.

V § 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, uvádí, že pokud se stavba oceňuje nákladovým způsobem, pak se vychází

- ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,
- ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti,
- z technického opotřebení stavby.

Nákladový způsob oceňování se uplatňuje pro většinu staveb. Základní ceny a způsob jejich úpravy u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a postupy při oceňování včetně způsobů zjištění a uplatnění technického opotřebení stanoví vyhláška. Vychází ze stanovených cen za odpovídající měrné jednotky (m^3 , m^2 ...) podle účelu objektu. Základní ceny jsou stanoveny pro standardní vybavení stavby, dále se upravují koeficienty. Ty lze chápat jako cenotvorné prvky. Vyhláška stanoví podle typu nemovitosti, které koeficienty v daném případě použít. Poté se základní cena upravená vynásobí počtem měrných jednotek a nakonec se cena nemovitosti sníží o opotřebení.

Taxativní stanovení ceny za měrnou jednotku je umělé, postrádá objektivitu a těžko může sledovat vývoj cen. Proto je snaha řešit tento nedostatek zavedením inflačního a prodejního koeficientu. Avšak dopředu odhadovat inflaci je velice obtížné (JOKL, 1999).

Koeficienty používané při ocenění nákladovým způsobem:

1. koeficient přepočtu základní ceny podle konstrukce K_1

Používá se jen pro přepočet základní ceny hal a budov, u ostatních staveb je druh konstrukce již zohledněn v rozdělení podle typu staveb a i v základní ceně. Tento koeficient je uveden v příloze č. 4, odlišně pro haly a pro budovy.

2. koeficient přepočtu základní ceny podle zastavěné plochy podlaží K_2

Používá se pro přepočet základní ceny hal a budov. Jeho úkolem je eliminace změny půdorysných rozměrů stavby vzhledem k výměře jiných prvků závislých na obvodu stavby.

3. koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží K_3

Používá se pro přepočet základní ceny hal a budov, nikoli u ostatních staveb. Zohledňuje podíl některých konstrukcí při rostoucí výšce podlaží.

4. koeficient přepočtu základní ceny podle vybavení stavby K_4

Základní ceny uvedené ve vyhlášce platí pro tzv. standardní, nejběžnější provedení konstrukcí a vybavení stavby daného typu. Avšak u oceňovaných staveb je někdy vybavení či konstrukce výrazně lepší, dražší (nadstandardní) anebo naopak horší, levnější (podstandardní), některé mohou zcela chybět, či se mohou vyskytnout zase jiné konstrukce, které ve výčtu úplně chybí. V takových případech se musí provést úprava jednotkové ceny právě tímto koeficientem.

5. koeficient polohový K_5

Koeficient je uveden v příloze č. 13 vyhlášky č. 640/2004 Sb.. Rozlišuje různé náklady na stavby v různých místech. Nevýhodou je, že nezohledňuje přesnou polohu v dané obci.

6. koeficient účelového využití **podkroví** K_{pod}

Používá se při oceňování rodinných domů, rekreačních domků a chalup, vedlejších staveb a garáží, kde se uvažuje možnost podkroví. Vyjadřuje vyšší náklady na průměrný m^3 .

7. koeficient **řadového domu** $K_{řad}$

Používá se při oceňování rodinných domů, rekreačních domků a rekreačních chalup, vyjadřuje nižší náklady na zdivo, vnější úpravy povrchů u řadových domů.

8. koeficient **stavby bez základů**

Stavby, které nejsou spojené se zemí pevným základem se sice ocení jako stavby se základem, ale výsledek se násobí koeficientem 0,9. Zpravidla se u takových staveb snižuje i jejich životnost o 20 až 40 %.

9. koeficient změny cen staveb K_i

Základní ceny uvedené ve vyhlášce č. 279/1997 Sb. jsou vztaženy k cenové úrovni 1994, vzhledem k inflaci se ceny ve skutečnosti mění, proto se pro adekvátní změnu ceny oceňované nemovitosti používá tento koeficient. Obecně je nazýván koeficientem inflace.

10. koeficient prodejnosti K_p

Je konstruován jako poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a administrativními cenami. Je uveden v příloze č. 36 vyhlášky č. 640/2004 Sb. podle jednotlivých druhů staveb uvedeny.

Tento koeficient má jistě budoucnost, ale zatím díky mnohde nedostatečnému počtu případů, jindy zkreslením hodnoty sjednané ceny zejména tam, kde šlo o převod mezi občany (snižením ceny ve smlouvě na úroveň pod cenou znaleckého posudku, aby neplatili vysokou daň), nelze jeho hodnoty považovat za výstižné a typické pro místní trh a nemovitostmi (KOKOŠKA, 1998).

Úkolem koeficientu prodejnosti je přiblížit administrativní cenu ceně obvyklé. Jako myšlenka je to sice velmi pokrokové, ale ve skutečnosti to příliš fungovat nemůže. A to hned z několika důvodů:

- do průměru skutečně dosahovaných kupních a prodejních cen započítávají také ty uskutečňované mezi rodinnými příslušníky, tyto ceny obvykle neodpovídají cenám na trhu,
- s nemovitostmi se neobchoduje denně, tudíž trh může být zkreslen malým počtem uskutečněných prodejů a koupí,
- mnohdy se účastníci kupních smluv dohodnou na tom, že do kupní smlouvy uvedou nižší cenu, která se také stane pro finanční úřad pokladem pro placení daně a zbytek - doplatek do skutečné tržní ceny, doplatí kupující prodávajícímu bokem.

4.2 Výnosové oceňování nemovitostí

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definuje výnosový způsob oceňování jako způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (z úrokové míry). Výnosem z nemovitosti se rozumí zejména nájemné. Tento způsob ocenění se podle vyhlášky použije u pronajatých budov a hal, pronajatých částí některých typů staveb a staveb pro energetiku. Dále se cenou stanovenou výnosovým způsobem oceňují zemědělské a lesní pozemky.

Cena nemovitosti se vypočte podle vzorce:

$$C_v = \frac{N}{p} * 100$$

C_v cena zjištěná výnosovým způsobem

N roční nájemné (upravené)

p míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 15 vyhlášky č. 640/2004 Sb.

Princip výnosové metody oceňování je založen na ekonomických a matematických podkladech.

Výše nájemného se zjistí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného, a nejsou-li k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se ve výši obvyklého nájemného způsobem určení obvyklé ceny. Použití obvyklého nájemného musí být prokazatelně zdůvodněno.

Vyhláška nepočítá s tím, že by roční nájemné mohlo být podhodnoceno nebo nadhodnoceno. Bylo by tedy jednodušší a objektivnější používat pro výpočet rovnou částku ve výši obvyklého nájemného (JOKL, 1999).

Roční nájemné se sníží:

- a) o nájemné pozemku, je-li jiného vlastníka,
- b) o 5 % z ceny pozemku zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků,
- c) o odpisy,
- d) o náklady na údržbu a opravy ve výši 0,5 % pro stavbu ve velmi dobrém stavu a ve výši 1 % pro stavbu ve stavu horším,
- e) o náklady na správu podle účetní evidence,
- f) o částku daně z nemovitosti, není-li stavba od daně osvobozena,
- g) o částku pojistného, je-li nemovitost pojištěna.

4. 3 Ocenění nemovitosti cenovým porovnáním

Zjišťování ceny cenovým porovnáním je metodou porovnávací (srovnávací, komparativní).

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, definuje porovnávací způsob oceňování jako způsob, který vychází z porovnání se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Dále uvádí v § 7, že pokud se oceňuje stavba porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška hlediska, která se při porovnání berou v úvahu.

Teprve když vstoupila v platnost vyhláška č. 540/2002 Sb. začala se tato metoda používat, do té doby totiž žádná předcházející vyhláška kriteria pro porovnání cen staveb nestanovila a tudíž se tento způsob neužíval.

V současné době tento způsob ocenění vyhláška č. 640/2004 stanovuje u garáží netvořících příslušenství jiné budovy, u bytů ve vícebytových domech, u rekreačních a zahrádkářských chat. Z porovnávacího postupu vychází i oceňování stavebních pozemků. Porovnávacím způsobem se mohou oceňovat i lesní pozemky.

Cena nemovitostí oceňovaných cenovým porovnáním se zjistí vynásobením počtu měrné jednotky (m^2 , m^3) základní cenou uvedenou upravenou.

Základní cena se vynásobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_{CP}$$

ZCU základní cena upravená za m^3 obestavěného prostoru garáže nebo rekreační a zahrádkářské chaty (za m^2 podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru)

ZC základní cena podle příloh dle jednotlivých druhů nemovitostí

K_{CP} koeficient cenového porovnání

Porovnávací způsob je modifikací Klimešovy metody s použitím databáze cen objektů získaných sběrem dat z daňových přiznání na finančních úřadech a jejich předáním Českému statistickému úřadu. Tímto způsobem se snaží administrativní ceny přiblížit cenám obvyklým (PACHUTOVÁ, 2005).

4. 4 Osnova úředního odhadu

1. Na titulní straně identifikaci:

- a) oceňované nemovitosti - okres, obec, část obce, katastrální území, list vlastnictví, číslo popisné nebo evidenční, ulice a číslo orientační; výslovně je třeba uvést, zda se oceňuje jen stavba (stavby), nebo jen pozemek (pozemky), nebo stavba (stavby) a pozemkem (pozemky),
- b) objednatel posudku včetně adresy, čísla a data objednávky, u podnikatelů – fyzických osob a u právnických osob IČ, ev. DIČ,
- c) znalce (zhotovitele) – adresa, telefon, fax, obr oprávnění, ev. IČ, DIČ,
- d) datum a místního šetření,
- e) datum, ke kterému je proveden odhad,
- f) účel, pro který je odhad vypracován (daň z převodu nemovitostí, daň dědická...),

g) zvláštní požadavky objednatele,

h) datum dohotovení posudku.

2. V nálezů:

a) přehled vlastníků nemovitostí podle výpisu z KN,

b) přehled všech podkladů, jež byly pro ocenění k dispozici, včetně uvedení účastníků místního šetření,

c) u ocenění pro banku výše požadovaného úvěru, sdělená objednatelem posudku.

3. V posudku:

a) umístění oceňovaného areálu a jeho popis,

b) u každé budovy (základní popis, dispozice objektu, zjištění charakteru, souhlas či nesouhlas s dokumentací, způsob užívání, zda je k datu ocenění pronajata, výpočty výměr, schématické náčrty, provedení konstrukcí, počet m² a % podlahové plochy obytné a totéž u podlahové plochy provozní, údaje o stáří, výpočet ceny),

c) u oplocení, studní a venkovních úprav (podrobné umístění, dtto od b)),

d) u pozemků (počet obyvatel obce, soupis všech oceňovaných pozemků, popis každého pozemku, platná cenová mapa, pokud je, jednotková cena pokud není cenová mapa, výpočet ceny pozemku),

e) u trvalých porostů (popis, stav, poté výpočet ceny).

4. V závěru:

a) rekapitulace, celková cena nemovitostí,

b) datum,

c) jméno odhadce a podpis,

d) samostatně se provede rekapitulace staveb na cizích pozemcích,

e) znalecká doložka, datum, jméno, podpis, otisk znalecké pečeti.

Přílohy posudku:

Kopie výpisu z KN, kopie katastrální mapy s vyznačením oceňovaných větších staveb a pozemků, kopie příslušné části plánu obce a vyznačením polohy nemovitostí, kopie příslušné části cenové mapy pozemků s vyznačením oceňovaných pozemků, pokud byla vyhotovena a fotodokumentace oceňovaných staveb.

Znalecký posudek musí být v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a prováděcí vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění dalších předpisů. Musí být svázán, provázán šňůrkou, jejíž konce jsou na poslední straně

po svázání přelepeny a přelepení přetištěno otiskem znalecké pečeti. Dále musí obsahovat nález a posudek. Znalecký posudek musí být přezkoumatelný, tzn. že zde musí být uvedeny všechny výpočty a k nim všechny dosazované hodnoty se zdůvodněním. Celková zjištěná ceny se zaokrouhlí na desetikoruny. Na poslední straně písemného posudku připojí znalec znaleckou doložku, která obsahuje označení seznamu, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky, a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku. Znalec je povinen písemný posudek na požádání státního orgánu osobně stvrdit, doplnit nebo jeho obsah blíže vysvětlit.

5 Tržní oceňování nemovitostí obvyklou (obecnou, tržní hodnotou) cenou

Po roce 1989 vrůstá díky rozvíjející se tržní ekonomice potřeba jiného způsobu oceňování – tržního oceňování. V určitých situacích totiž nelze s administrativní cenou vystačit, např. objektivní vypořádání spoluvlastnictví k nemovitostem, včetně bezpodílového vlastnictví manželů.

Metodika pro tržní oceňování se neustále rozvíjí, počátek má v evropských oceňovacích standardech, v ČR se tím zabývá institut oceňování majetku při VŠE v Praze.

Tržní hodnota není hodnotou objektivní, ale neobjektivnější ze všech možných metod a přístupů, jejichž cílem je zjistit, za kolik by se majetek v určitém čase a za určitých podmínek prodal (JOKL, 2003).

Nejdůležitější zásadou tržního oceňování je skutečnost, že někdo chce koupit a jiný prodat, tedy s tržním prostředím. Musí se opírat o situaci na trhu s nemovitostmi, musí respektovat stav a šíři nabídky a poptávky, musí se zajímat o konkurenční schopnosti nemovitostí, sledovat a odhadovat předpokládané tržní trendy a musí reagovat na celou řadu dalších stimulů a souvislostí, které z tržního prostředí vycházejí (ZAZVONIL, 1996).

Při tržním oceňování je třeba provést analýzu trhu, tedy prozkoumat trh z hlediska obchodovatelnosti oceňované nemovitosti. Je nutno charakterizovat ekonomickou situaci, analyzovat majetkoprávní vztahy, stavebně technické, urbanistické a obchodně ekonomické charakteristiky. Dále zohlednit poptávku a nabídku a z toho posuzovat celkový stav trhu v příslušném segmentu. Velmi se uplatní důkladná aktuální znalost místních poměrů. Na nemovitosti se v souvislosti s tržním oceňováním pohlíží stejně jako na každé jiné obchodovatelné zboží, ale přesto mají své specifické postavení a to především díky svým charakteristickým vlastnostem.

Při tržním oceňování by se mělo vycházet ze zadání a účelu ocenění, dále pak popsat nemovitost s jeho technickou, územní, komerční a majetkoprávní charakteristikou. Poté by se měl odhadce vymežit tržní segment a analyzovat oceňovanou nemovitost z hlediska trhu a následně stanovit strategii ocenění a postupně z jednotlivých dílčích výsledků vytvářet výsledek finální. Na závěr by se měl objevit komentář k předpokladům nejistotám a s tím souvisejícími riziky a výhradami.

I když proces tržního ocenění nelze svázat do pevných normativů a direktiv, je v jeho průběhu nutno postupovat podle určitého scénáře, jehož jednotlivé hlavní body jsou za sebou řazeny způsobem, který odpovídá postupnému hledání, vyhodnocování a krystalizování názoru ústíciemu do finálního výsledku (ZAZVONIL, 1996).

Odhad nemovitosti není exaktním výpočtem (všechny rozhodující veličiny jsou odhadnuty), ale spíše pokusem objektivizovat subjektivní názory odhadce a dát je do logických obecně srozumitelných souvislostí. Proto je také lépe používat výrazu "přístup" namísto výrazu "metoda", který spíše vyvolává představu přesného postupu (výpočtu) (JOKL, 2003).

5.1 Přístupy oceňování

Tři základní přístupy používané při indikaci tržní hodnoty jsou hlavními nástroji v procesu hledání tržní hodnoty, nicméně jejich aplikace vycházejí z celé řady obecných principů, o něž se opírají, nebo které vhodným způsobem využívají (ZAZVONIL, 2004).

1. přístup výnosový

Je založen na převážně ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je součet všech předpokládaných budoucích výnosů z nemovitosti. (ZAZVONIL, 1996).

Do výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti se uvažují čisté příjmy, tedy celkové příjmy za rok, snížené o náklady (zejména daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, náklady na údržbu a opravy, správa nemovitosti, amortizace staveb) na dosažení těchto příjmů (KOKOŠKA, 2000).

Výnosová hodnota je důležitým pohledem hlavně u nemovitostí komerčního typu, jako jsou obchodní, provozní, administrativní, ubytovací a obdobné nemovitosti.

2. přístup nákladový

Odhad nákladové ceny (reprodukční, pořizovací cena) je založen na zjištění vlastní ceny, za kterou je možné danou novou stavbu a daný pozemek v daném místě a čase pořídit, přičemž u stavby se přihlíží k jejímu reálnému opotřebení (JOKL, 1999).

Stojí převážně na technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota (ZAZVONIL, 1996).

Prakticky nezastupitelné místo má věcná hodnota u těch typů nemovitostí, jejichž hlavním účelem není přímý ekonomický efekt. Mohou to být některé veřejně prospěšné stavby nekomerčního charakteru, např. kostely, veřejné školy, nemocnice, kostely apod. a také se používá při oceňování rozestavěných staveb a inženýrských sítí.

3. přístup porovnávací

Tento přístup spočívá v porovnávání oceňované nemovitosti se sjednanými cenami obdobných nemovitostí v daném místě a čase, porovnávat lze jen pokud je dostatečné množství realizovaných obchodů.

Rozhodujícím činitelem při aplikaci porovnávacího přístupu je porovnávací základna, resp. databáze, z níž se při srovnávání hodnoty vychází. Jedinou základnou, která je pro tyto účely vhodná, je základna založená na principu sběru a třídění cen ze skutečně realizovaných obchodních transakcí s nemovitostmi (ZAZVONIL, 1996).

Cenové porovnání naráží na několik úskalí, zejména se jedná o otázku reprezentativnosti daného porovnání, dále pak srovnatelnosti jednotlivých nemovitostí, která by měla spočívat zejména v umístění, velikosti, počtu podlaží, využití, což může být velice obtížné. A další otázkou je způsob zjišťování skutečné prodejní ceny nemovitostí, které bezpodmínečně potřebujeme.

Informace o skutečných prodejních cenách by mohly poskytovat realitní kanceláře, ale vzhledem k jejich profesní etice je to spíš neuskutečnitelné (BRADÁČ, FIALA, 1999).

Podklady pro cenové porovnání:

- 1) tržní ceny nemovitostí – získat informace o dosahovaných cenách nemovitostí je problematické a navíc mohou být v mnoha ohledech zkreslené (například prodejem nemovitosti mezi příbuznými, kdy cena bývá podstatně nižší než běžná cena na trhu, nebo naopak oficiální koupě od soukromníka za velmi vysokou cenu s tím, že osoby kupující se s prodávajícím dělí o zisk atd.),
- 2) realitní inzerce – většinou jsou ceny požadované jako prodejní jsou zpravidla vyšší než jaké budou skutečně dosaženy. Podrobným sledováním je možno zjistit, že ceny postupně klesají až inzerce zmizí. V tuto chvíli se nemovitost pravděpodobně prodala za cenu blízké poslední uváděné. Z toho jednoznačně vyplývá, že cena odhadované nemovitosti nemůže být vyšší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Z inzerce je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co největšího počtu objektů (BRADÁČ, FIALA, 1999),

- 3) inzerce na internetu – vzhledem k rozvoji možností přístupu k síti internet, ke stále větší oblibě hledat informace právě v síti internet a pochopitelně k vzrůstající poptávce na internetu inzerovat se stává internet jedním z velmi důležitých podkladů pro cenové srovnávání nemovitostí,

Je nutno podotknout, že ceny v inzerátech bývají přibližně o 30-40% vyšší oproti cenám dosahovaných prodejem.

- 4) cenové mapy pozemků – cenové mapy se zpracovávají na základě skutečně dosahovaných cen pozemků v dané oblasti a tudíž jsou velmi dobrým vodítkem ke stanovení ceny pozemků. Týká se to především míst, kde tyto mapy zpracované byly. Avšak s jistým přiblížením je možné použít je také na obdobných pozemcích v podobných obcích,
- 5) vlastní databáze znalce – aby bylo možné zachovat objektivitu porovnání, je třeba aby si znalec sám vedl databázi cen.

S takovouto databází lze pracovat dvěma způsoby, prvním je **přímé porovnání nemovitostí jako celku**, která spočívá ve zjišťování cen prodaných (inzerovaných) podobných nemovitostí a následně se odvozuje předpokládaná cena nemovitosti.

- a) porovnání odbornou rozvahou, které klade velký důraz na podobnost porovnávaných nemovitostí
- b) indexové porovnání, jehož princip je založen na násobení ceny objektu koeficienty (indexy). Tato metoda vychází z indexové metody u pozemků.
- c) Klimešova srovnávací metodika. Prvně byla publikována v roce 1995 Ing. Vladimírem Klimešem a řeší především problém zjištění koeficientu prodejnosti. Pro přepočtení zjištěné věcné hodnoty nemovitosti na obecnou (srovnávací) cenu slouží tzv. cenový koeficient. Tím se vynásobí časová cena a výsledkem je odhad obecné ceny. Výpočet cenového koeficientu je složitým matematickým vzorcem a vychází ze dvou tabulek dle Klimeše

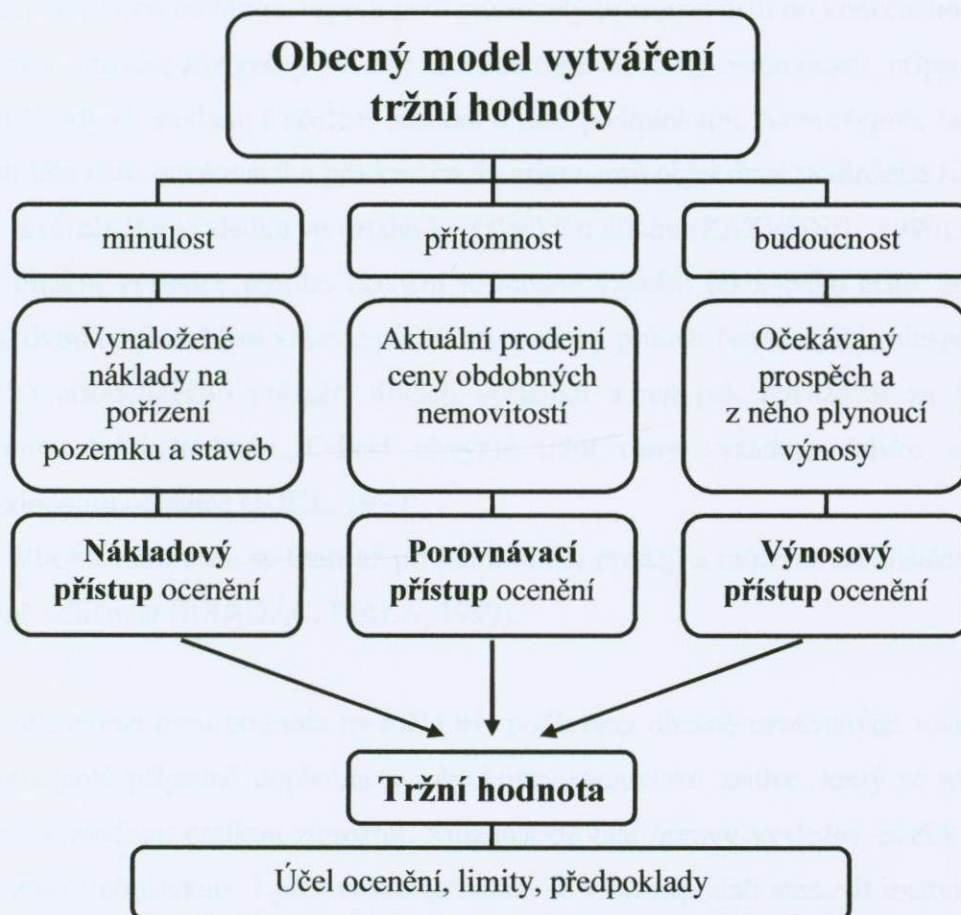
Druhým způsobem je **nepřímé porovnání na základě jednotkové ceny**, je obohacena o vliv velikosti na cenu. Především se používá Bradáčova metodika standardní jednotkové tržní ceny (SJTC). Tato metoda je založena na úvaze, že je známa tržní cena za jednotku výměry (např. zastavěné plochy, obestavěného prostoru apod.) stavby průměrného provedení a opotřebení a označuje se jako standardní jednotková tržní cena. Z ní lze vypočítat jednotkovou cenu konkrétního objektu pomocí indexu oceňovaného

objektu, který vyjádří odlišnosti konkrétního objektu od standardního. Použitelná SJTC lze brát jako průměr ze souboru jednotkových cen (vypočítají se dělením ceny výměrou a následným vynásobením srovnávacím indexem).

5. 2 Hledání tržní hodnoty

Nelze preferovat ani jeden přístup, všechny tři mají svůj význam. Byla by chyba je chápat jako tři samostatné, neprovázané metody. Výsledky jednotlivých přístupů, i když mají číselnou podobu, jsou názorem na vytváření hodnoty z různých pohledů.

Za klíčový přístup lze však považovat přístup porovnávací, je totiž v běžném tržním prostředí nejpřirozenější a nejvíce frekventovaný. Při správné aplikaci je skutečnou reflexí stavu trhu a jeho logika je jasná a průhledná, zatímco výnosový i nákladový přístup skrývají více rizik, jejich techniky jsou komplikovanější, působí zprostředkovaně a hrozí u nich větší nebezpečí, že jejich vazba na reálný trh nebude ve všech směrech respektována a že více či méně mohou reprezentovat spíše extrémy (ZAZVONIL, 1996).



Z modelu jednoznačně vyplývá, že přístup na bázi nákladů je založen na hodnotících podnětech čerpaných z minulosti, přístup na bázi porovnání představuje hodnocení na základě aktuální situace v přítomnosti, a přístup na bázi výnosů je založen na základě prognóz předpokládaných pro budoucnost, přičemž stimuly minulé i budoucí je nutno transformovat k současnosti.

Problémy transformace nákladového i výnosového přístupu do přítomnosti spočívají především v tom, že v mnoha směrech závisejí na subjektivitě hodnotitele. Konečný názor na tržní hodnotu dále může výrazně ovlivnit i požadovaný účel ocenění. (ZAZVONIL, 2004).

Z modelu je zároveň zřejmé, že by bylo přinejmenším neuvážené vyloučit některý z přístupů třeba vzhledem k absenci pro něj potřebných vstupních údajů. Jestliže tato data skutečně chybí, je vhodné se pokusit je alespoň simulovat a hledat pro jejich absenci logické vysvětlení ve vazbě na přístupy zbývající.

Na základě výsledků z jednotlivých dílčích přístupů lze přikročit k jejich závěrečnému porovnání, analýze, vyhodnocení a zvážení významu co do intenzity jejich působení na tvorbu hodnoty. Teprve poté může celý proces vyústit do konečného výsledku a je možno provést závěrečný verdikt ohledně tržní hodnoty nemovitosti, případně o jiné formě výsledku v souladu s účelem ocenění a jeho podmínkami. Samozřejmě, že nedílnou součástí této části oceňovacího procesu co do argumentů objektivně podložené zdůvodnění tohoto závěrečného výsledku ve vztahu k výsledkům dílčím (ZAZVONIL, 1996).

Finální výsledek tržního ocenění je možné vyjádřit jako jedno číslo, anebo jako interval dvou hodnot. Není vhodné použít aritmetický průměr (vhodnější je alespoň použití váženého aritmetického průměr) dílčích výsledků a ten pak považovat za výslednou odhadnutou tržní hodnotu. Odhad obvyklé tržní ceny vyžaduje daleko větší úsilí a profesionalitu odhadce (JOKL, 1999).

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat (BRADÁČ, FIALA, 1999).

Stanovená tržní hodnota by měla být podložena obecně uznávanými metodickými postupy a poté případně doplněna o subjektivní stanovisko znalce, který se může nebo nemusí s výslednou částkou ztotožnit. Možnost drobné úpravy výsledné částky musí být přitom znalci ponechána. I přes veškerou snahu se však nepodaří stanovit metodiku, která by vedla ke stanovení tržní hodnoty a byla použitelná u širokého typu nemovitostí. Vždy

budou existovat individuální specifika mající vliv na cenu nemovitosti, které nebudou zohledněny ve výsledné ceně. Snaha se musí ubírat tím směrem, aby tato specifika měla co nejmenší vliv na vypočtenou cenu, a aby byl znalec schopen i tato nepřilíš evidentní specifika odhalit (CHOVANEC, 2005).

Chovanec rovněž v článku uvádí, že optimalizovaná cena poskytuje věrohodný náhled na tržní hodnotu oceňovaného objektu.

Často je chybou mechanické vynásobení jednotkové ceny a výměry nemovitosti s odečtením opotřebení bez náležitého zhodnocení velikosti stavby. Obecně se dá říci, že cena stavby klesá určitou matematickou řadou v závislosti na velikosti stavby a to od středového bodu, kterým jsou stavby nepřesahující, jak říkají architekti lidské měřítko. To platí jak o stavbách příliš velkých, tak o stavbách příliš malých (JOKL, 2003).

5.3 Osnova tržního odhadu:

1. úvod (osvědčení, základní pojmy, definice tržní ceny, rozsah odhadu, obecné předpoklady),
2. přístupy oceňování (přístup výnosový, přístup nákladový, přístup porovnávací, aplikace oceňovacích přístupů),
3. analýza nemovitosti (zadání odhadu, podklady odhadu, technické určení nemovitosti, právní určení nemovitosti, ekonomické určení nemovitosti),
4. analýza odhadu (speciální předpoklady, odhad tržní ceny výnosovým způsobem, odhad tržní ceny nákladovým způsobem, odhad tržní ceny porovnávacím způsobem, odhad vynucené/záruční tržní ceny, výrok odhadců),
5. závěr (použitá literatura, profil odhadců, profesionální kvalifikace odhadců, seznam klientů odhadců, referenční listina odhadců),
6. přílohy.

5.4 Trh s nemovitostmi

Po listopadu 1989 jsme zdědili zcela rozvrácený trh nemovitostí. Jeho postupná obnova byla nezbytnou podmínkou a součástí transformačního procesu ekonomiky. Předpokladem vzniku a fungování trhu nemovitostí je pluralita vlastnictví, přechod

od monopolního a monolitního státního vlastnictví k obnovení různorodých vlastnických forem. Existence různorodých vlastnických forem soukromého a veřejného vlastnictví nemovitostí bude znamenat obnovení trhu nemovitostí. Tento proces je zajišťován souborem právních norem, jde o zákony, které mají restituční charakter a jejich smyslem je obnova vlastnických práv existujících před 25.2.1948 a o zákony zabezpečující obnovu a fungování trhu nemovitostí. Pluralita vlastnictví nemovitostí je základem plurality společnosti a demokratického, právního státu, který zabezpečuje všem sociálním vrstvám uplatňování jejich práv a svobod (CÍSAŘ, 1998).

Základní filosofie trhu spočívá v tom, že prakticky neexistují žádná omezení, metodiky, nebo systémy, které by jednoznačně regulovaly cenu majetku na trhu, kromě trhu samotného (KOKOŠKA, 2000).

Nabídka na trhu je dána počtem a typem nemovitostí možných k prodeji a naopak poptávka je určena počtem a typem nemovitostí, k nimž existuje ochota a schopnost ke koupi. Ceny se řídí přirozenými zákony nabídky a poptávky, vycházející z konkurenčního prostředí. U trhu s nemovitostmi je počet účastníků značně menší, ne každý z nich může jednat okamžitě, ceny jsou totiž relativně vysoké. Pro trh s nemovitostmi je typické specifické způsoby financování, jako hypotéky, úvěry, stavební spoření atd. (ZAZVONIL, 1996).

Důležitým účastníkem tohoto trhu je stát, jehož hlavní úlohou je mimo jiné dbát na zájmy veřejné, tvořit vhodné podmínky pro ochranu vlastnictví a zároveň působit ve prospěch svých zájmů (ZAZVONIL, 1996).

Trh nemovitostí podléhá obecným tržním zákonitostem s určitými zvláštnostmi, které jsou dány naturálně věcnými vlastnostmi nemovitostí na rozdíl od věcí movitých snadno přemístitelných. Na tomto základě lze formulovat hlavní faktory určující úroveň poptávky a nabídky na trhu nemovitostí. Patří mezi ně např. politická a ekonomická stabilita, právní ochrana a nedotknutelnost soukromého majetku, právní podmínky pro převod nemovitostí, míra inflace a stabilita měny, úvěrová politika bank a peněžních ústavů, daňové zatížení nemovitostí atd. (CÍSAŘ, 1998).

Na trh s nemovitostmi působí řada stimulů, jako je například hospodářská politika státu, daňová politika, zaměstnanost, výše výdělků, možnosti financování, situace ve stavebnictví, životní styl, infrastruktura, životní prostředí, klimatické podmínky atd.

6 Porovnání administrativního a tržního způsobu oceňování

V obou způsobech oceňování nemovitostí lze najít určité společné prvky, ale na druhé straně existují místa, kde se oba způsoby značně rozcházejí.

Shody:

- každé oceňování je postaveno zásadně na práci s informacemi o podmínkách trhu, o vývoji cen, o tendencích v politice, v ekonomice, o hospodářských výsledcích a předpokladech a jen tak je možné ověřovat srovnatelné podmínky pro návrh nějaké ceny. (KOKOŠKA, 1998),
- jedním z nejdůležitějších kroků před každým ocenění je provedení místního šetření, průzkumu. Datum průzkumu bývá zpravidla i datem, ke kterému se nemovitost oceňuje, pokud není stanoveno datum (KOKOŠKA, 2000),
- mezi nejvýznamnější vlivy působící na tržní, ale i administrativní cenu, jsou vlastnické a právní vztahy k nemovitostem, které lze vyčíst z výpisu v katastru nemovitostí, z listu vlastnictví. Dále se mezi vlivy počítají také údaje o technickém a ekonomickém stavu oceňované nemovitosti.

Rozdíly:

- podklady k tržnímu ocenění by měly být v trochu větším rozsahu, než je tomu při zjišťování administrativní ceny,
- ocenění založené na tržních principech musí být odlišné od stanovení regulované (administrativní) ceny, na trhu totiž neexistuje žádné omezení ceny,
- tržní hodnotu nelze pevně stanovit či zjistit jako tomu je u administrativní ceny, ale pouze odhadnout. Tržní oceňování totiž nenabízí žádné přesné návody nebo vzorce, do kterých by šlo mechanicky dosadit a získat výsledek,
- zákon i vyhláška se snaží přiblížit cenu administrativní ceně tržní. Koeficienty, který je celá řada, lze chápat jako cenotvorné prvky. Ale v různých metodikách tržního oceňování se jich může objevit mnohem víc než ve vyhlášce, například koeficient provedených prací, koeficient radonový, koeficient architektonický apod.,

- prostor pro subjektivní názor odhadce je u tržního ocenění značně větší, administrativní způsoby se jej snaží co nejvíce minimalizovat (možnost odlišení je možná jen ve výpočtu opotřebení a ve způsobu využití stavby),
- rozdílný účel, pro který se ocenění provádí,
- nemovitost se v tržním oceňování bere jako celek na rozdíl od administrativního způsobu, kde se zvlášť oceňuje pozemek a zvlášť stavba.

Výhody tržního oceňování oproti administrativnímu spočívají především v jejich objektivitě, lze je považovat za neobjektivnější ze všech oceňovacích způsobů. Má však také své nevýhody, jako je pracnost, vyšší cena, zhotovení trvá delší dobu a v neposlední řadě i to, že postup ocenění je většinou hůře ověřitelný než u úředního ocenění (JOKL, 2003).

7.1 Typy pojištění nemovitosti

V oblasti pojištění nemovitosti lze rozlišit dvě typy pojištění, nulae podobnosti, že pojištění nemovitosti může být pojištěno jako celá nemovitost nebo jako jednotlivé části nemovitosti. Pojištění nemovitosti může být pojištěno jako celá nemovitost nebo jako jednotlivé části nemovitosti. Pojištění nemovitosti může být pojištěno jako celá nemovitost nebo jako jednotlivé části nemovitosti.

V rámci pojištění nemovitosti se na území ČR vyskytují dva typy pojištění, a to pojištění nemovitosti a pojištění majetkové odpovědnosti za škodu vzniklé z důvodu vlastnictví nemovitosti.

7 Oceňování nemovitostí pro potřeby pojišťovny

Každý majitel nemovitosti má dvě možnosti, jak se vyrovnávat s nahodilými událostmi. Buď je může krýt z vlastních zdrojů anebo může využít **pojištění**. A právě kvalitní pojištění je možností, jak v případě nepředvídaných událostí, které mohou mít původ zejména v negativním působení přírodních sil nebo fyzických osob na nemovitost, získat smluvně zaručený nárok na finanční prostředky, potřebné k obnově poškozených nebo zničených částí pojištěného majetku (BRADÁČ, FIALA, 1998).

Pojištění patří mezi finanční služby. Z právního hlediska je pojištění vztah mezi pojištěným a pojistitelem, při kterém pojišťovna (pojistitel) přebírá závazek poskytnout za úplatu pojistné plnění ve sjednaném rozsahu a to v případě, že nastane předem určená nahodilá událost, týkající se pojištěného rizika. Jde tedy o dvoustranný právní úkon, obsahující shodné projevy vůle obou účastníků, bez ohledu na skutečnost, kdo návrh pojistné smlouvy připravil nebo předložil (BRADÁČ, FIALA, 1998).

Pojištění se řídí ustanoveními v několika právních předpisech. Prvním je zákon č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví s jeho novelami, čímž je upraven celý základní právní rámec pro pojišťovnictví. Dále je to zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník a zákon č. 37/2004 Sb., o pojistné smlouvě, které zaručují právo pojištěného vyžadovat plnění ve výši dle pojistné smlouvy, pokud došlo k pojistné události vztahující se ke sjednanému pojištění. Posledním předpisem jsou všeobecné pojistné podmínky, na něž se pojistná smlouva odvolává a jež musí být její povinnou součástí.

7.1 Typy pojištění nemovitostí

Z hlediska pojištění nemovitostí lze pojistit stavby, nutno podotknout, že pozemky se jako takové nepojišťují. Určitá potřeba pojištění v souvislosti s pojištěním pozemku se může vyskytnout v případě, že na pozemku vznikne třetí osobě škoda, za kterou vlastník pozemku odpovídá. Jde o pojištění odpovědnosti za škodu.

Ve vztahu k nemovitostem se na našem trhu vyskytují dva typy pojištění, a to **pojištění staveb a pojištění odpovědnosti** za škody vzniklé z titulu vlastnictví nebo provozu nemovitostí.

Pro účely výkladu **pojištění staveb** je třeba vymezit skupiny staveb:

- a) budovy občanů, sloužící zejména pro bydlení nebo k individuální rekreaci
- b) budovy a haly, sloužící průmyslové a podnikatelské činnosti
- c) ostatní stavby

ad a) Do této skupiny budov patří rodinný dům, dům s nájemními byty, rekreační chalupa, domek nebo chata, zahrádkářská chata nebo samostatná garáž.

Základními údaji pro pojištění této skupiny staveb je zastavěná plocha, počet podlaží, velikost sklepa či podkroví nebo rovnou obestavěný prostor. Dále pak údaje o stáří budovy, provedených opravách a modernizacích, technickém stavu, použitých konstrukcích atd.

Obvykle se tyto stavby pojišťují samostatně jako tzv. stavby hlavní. Vedlejší stavby, sloužící k užívání společně se stavbou hlavní (kolny, dřevníky, ploty apod.) se pojišťují společně se stavbou hlavní.

Většina pojišťoven také nabízí možnost pojištění objektu ve výstavbě, pojistné se pak stanovuje podle projektové dokumentace a rozpočtu na budoucí dokončenou stavbu a to velmi blízkým způsobem jako u staveb hotových, jen se základní pojistné snižuje koeficientem do doby dokončení stavby (obvykle bývá tento koeficient stanoven na 0,5).

ad b) Podkladem pro stanovení pojistného je podrobný popis objektu, zahrnující údaje o vlastní budově, jejích rozměrech, použitých konstrukcích a materiálech, celkovém technickém stavu a údržbě. Podstatnou roli hraje i účel, ke kterému je budova používána (v případě výrobních nebo skladovacích budov a hal ovlivňuje sazbu také druh výroby nebo druh skladovaného materiálu).

Pro stanovení míry rizika jsou posuzovány také údaje o velikostech požárních úseků, způsobech ochrany, použití elektrické požární signalizace nebo stabilních hasících zařízení. Význam má rovněž vybavenost případné požární jednotky a doba dojezdu profesionálního požárního sboru.

ad c) Jde o stavby, které nejsou budovami, jako komunikace, inženýrské stavby, ale nebývají většinou předmětem pojištění. Dále pak ale také objekty, které mohou být poškozeny působením přírodních sil (věže, různé konstrukce, které nejsou budovami) pojistnou ochranu potřebují.

Ke stavbám se obvykle sjednává pojištění na tzv. **živelná rizika**, tj. rizika způsobená živelnými událostmi. Výčet rizik, na které se pojištění vztahuje, je stanoven pojistnou smlouvou. Nejčastěji obsahuje pojištění staveb rizika, která se souhrnně označují jako **sdržený živel**, která zahrnuje případy poškození nebo zničení požárem, výbuchem, zásahem blesku a pádem letadla. Toto pojištění lze pochopitelně rozšířit i na další nebezpečí jako například povodeň a záplava, vichřice a krupobití, sesouvání půdy, zřícení skal, zeminy či sněhové laviny, pád stromů či stožárů, tíha sněhu, zemětřesení, voda vytékající z vodovodních zařízení atd. Kromě toho se pojištění může vztahovat také na jiná neživelná rizika jako odcizení věci krádeží, vloupáním nebo loupeží, úmyslné zničení věci, poškození nebo zničení stavebních součástí způsobené jednáním pachatele směřujícím k odcizení věci, případně další pojistná nebezpečí. Pojištění se zásadně nevztahuje na škody vzniklé v důsledku válečných událostí, násilných nepokojů, teroristických akcí apod., naopak se ale obvykle vztahuje částečně na věci movité, takže do jisté míry může přesahovat rámec čistě realitního zaměření. Pojištění staveb se vztahuje na budovy vyjmenované v pojistné smlouvě. Pojištění lze sjednat také na nově zahajované stavby a stavební materiály určené k zabudování do těchto staveb a s tím i související potřebné zařízení ke stavbě, stavební materiál na údržbu staveb, oplocení a ohradní zdi, které pojištěné budovy obklopují, a navíc také studně, septiky a neveřejné části přípojek, nacházejí se v místě pojištění.

S pojištěním nemovitostí úzce souvisí také pojištění věcí movitých, pokud jde o budovu k bydlení, pak o movitých věcech uvnitř mluvíme jako o pojištění domácnosti.

Pojištění rodinných domků, bytových jednotek a rekreačních objektů nabízejí v současné době v České republice například tyto pojišťovny: Allianz pojišťovna, a.s., Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Česká pojišťovna, a.s., ČSOB Pojišťovna, a. s., člen holdingu ČSOB, Generali Pojišťovna a. s., HALALI všeobecná pojišťovna, a.s., Hasičská vzájemná pojišťovna, a. s., Kooperativa, pojišťovna, a. s., UNIQA pojišťovna, a. s., atd.

Pojištění odpovědnosti vlastníka, nájemce nebo správce nemovitostí bývá uzavíráno společně v rámci jedné pojistné smlouvy s pojištěním stavby a kryje škody, které mohou vzniknout jinému subjektu na zdraví, usmrcením, poškozením, zničením nebo zcizením. Ve vztahu k nemovitostem se tedy pojištění vztahuje obvykle na případy, kdy vzniknou škody na majetku, na životě či zdraví osob, nacházejících se trvale nebo dočasně v prostorech pojištěných staveb, na pozemcích nebo v jejich bezprostředním sousedství.

7.2 Ocenění nemovitosti

Velice zajímavou oblastí v pojišťování nemovitého majetku je způsob určování ceny nemovitosti, na jejímž základě je následně stanovena výše pojistné hodnoty.

Pojišťovny někdy využívají znaleckých posudků, případně používají své vlastní metodiky, založené třeba na velikosti zastavěné plochy, počtu podlaží, počtu bytů apod., výpočet pojištění kalkulují pomocí různých koeficientů, reagujících na výši spoluúčasti na pojištění, na ceny, typy a konstrukce staveb, na jejich polohu, velikost a vybavenost obce a na řadu dalších kritérií, která by měla zohlednit všechna potenciální rizika (ZAZVONIL, 2004).

Pro majitele nemovitosti je významné, zda se pojištění stavby sjednává na „novou cenu“, nebo na „časovou cenu“. Základní rozdíl spočívá v tom, zda se při výpočtu pojistného plnění uvažuje s odpočtem dosavadního opotřebení budovy, či nikoliv. Tato skutečnost bývá popsána podrobně v pojistných podmínkách, ovšem bývá upravována pojišťovnami odlišně (BRADÁČ, FIALA, 1998).

V případě pojištění budovy na novou cenu uhradí pojišťovna takovou částku, za níž by bylo zničenou pojištěnou stavbu znovu postavit (eventuelně poškozenou stavbu opravit). Pojištěný by tak měl dostat částku, za níž by si mohl nechat postavit stejnou stavbu a ve stejné kvalitě, jako byla ta předchozí. V případě pojištění na časovou cenu zohlední pojišťovna při výplatě pojistného plnění také opotřebení pojištěného objektu.

Volba časové či nové ceny také zpětně ovlivní výši pojistné částky a výši pojistného. Kromě toho má na stanovení ceny pojistného má vliv řada faktorů, jako je rizikovost předmětů pojištění, stavební provedení objektu, jeho stáří, poloha, doba trvání pojištění, četnost škod v uplynulém období atd.

V současné době většina pojišťoven používá novou cenu, ale samozřejmě na přání zákazníka jsou schopni pojistit budovy také na cenu časovou, nejčastěji se to ale týká starších objektů.

8 Harmonizace s právem Evropské unie

Počátek procesu sblížení je možno datovat do roku 1997 a to konkrétně usnesením vlády č. 704/1997 Sb., kterým byl dán základ pro přípravu nové legislativy (FRKOVÁ J., BUKOVSKÝ J.).

Česká republika vstoupila do Evropské unie (EU) v květnu roku 2004.

8.1 Oceňování nemovitostí

Geograficky si blízké země EU, sdílející západoevropské kulturní dědictví, vyvinuly oceňovací procesy v reakci na každodenní potřeby, které, ačkoliv jsou si v mnoha směrech podobné, stále ukazují na rozmanitost používaných metod, definic a náročnost ocenění. V mnoha případech metody a myšlenky, které se ukazují jako obecné, skrývají značné rozdíly v interpretaci a realizaci (RYSKA, 2000).

Ve většině západních zemích jsou zákony o oceňování koncipovány ve smyslu pouze obecného vymezení rámce, v němž se přístupy k cenotvorbě odehrávají. Nenařizují striktní vzorce, metody ani konstanty. Mají tedy jen všeobecně usměrňovací charakter a spoléhají na odbornost a zodpovědnost odhadce.

Vzhledem k vytvoření jednotného trhu a volného pohybu zboží a služeb je pro české znalce inspirativní ukázat způsoby ocenění majetku v zemích Unie (RYSKA, 2000).

Od roku 1995 se začíná globalizace v oceňování projevovat i ve snahách o jednotnou certifikaci podle mezinárodních norem řady ISO 9000 a EN 45 000. Certifikace by mohla být jedním z dalších průkazů o odborné způsobilosti oceňovatelů, kteří se zabývají oceňováním majetku. Je to jedna z možností, kterou by i fyzická osoba mohla garantovat výsledek ocenění majetku, odborný odhad stanovení tržní hodnoty, pro nadnárodní investory. Oceňovatelé pracují většinou v daném regionu oblasti, spolkové země apod. jejich ocenění jsou ve většině případů kvalitní, ale pro nadnárodní institucionální investory většinou netransparentní (RYSKA, 2000).

V každém státě působí obvykle pouze jedno takovéto akreditační centrum. V ČR to je Český institut pro akreditaci, který byl po privatizaci státní organizace založen v únoru 1998 na dobu neurčitou (RYSKA, 2000).

8. 2 Pojišťovnictví

Od května 2004 je Česká republika členem Evropské unie. Toto členství bezpochyby přineslo oboru pojišťovnictví řadu změn, ale tyto změny nezačaly před dvěma lety, ale dlouhou dobu předtím. První změny v oblasti sbližování přinesl již zákon č. 363/1999 Sb., o pojišťovnictví. Týkaly se reorganizace vnitřní struktury pojišťoven a zajišťoven. Problematika oceňování nemovitostí pro jejich potřeby se nezměnila vůbec.

České pojišťovnictví bylo na vstup ČR do EU velmi dobře připraveno, jednalo se o dlouhodobý proces především v oblasti práva. Proto samotný vstup ČR do EU pro české pojišťovnictví nebylo nějakým zlomovým bodem. Zásadní snad je to, že tak, jako mohou na základě tzv. jednotného evropského pasu jednodušším způsobem vstupovat na náš trh pojišťovny z jiných členských států EU, mohou také zdejší pojišťovny vstupovat na trhy ostatních členských států EU (HRADEC, J.: Česká kancelář pojistitelů, Časopis Pojistný obzor – 1/2006).

Poskytovatel pojišťovacích služeb tedy může žádat o licenci k podnikání pouze ve svém domovském státě a dále již operovat v prostoru celé EU, aniž by musel žádat o jednu a tu samou činnost ve všech členských státech (FRKOVÁ, BUKOVSKÝ, 2003).

Jednotný pojišťovací trh pro členské státy EU, jednotný právní prostor tzv. jediné licence, 5 principů:

1. jakákoliv pojišťovna založená a registrovaná v jednom ze států může prodávat své produkty v jiném státě
2. zrušení systému dvojího povolování
3. vzájemné uznání uplatňovaných systémů dozoru
4. téměř úplné zrušení dřívější kontroly smluvních podmínek a sazeb a její nahrazení dozorem nad solventností pojišťovny jejími akcionáři a managementem
5. liberalizace investičních pravidel pro technické a matematické rezervy s cílem dosáhnout volný pohyb kapitálu

Jak můžeme vidět, vedlo toto členství hlavně k lepší kontrole, lepší kvalitě a vyšší bezpečnosti, to vše k plnému prospěchu klientů (HOSSERAYE, 2006).

9 Ocenění rodinného domu s vyčíslením reprodukční a věcné hodnoty hlavní stavby

V následujícím ocenění jsou kromě stavby hlavní zahrnuty i vedlejší stavby, ale ne pozemky, venkovní úpravy a porosty, a to z důvodu, že pro potřeby pojišťovny pro stanovení pojistné částky se vychází z ceny stavby hlavní a přihlíží se k významnějším vedlejším stavbám, popřípadě k oplocení. A pro porovnání mnou zjištěné úřední ceny rodinného domu s údaji z Českého statistického úřadu je podstatná pouze cena rodinného domu.

Ocenění nemovitosti

rodinného domu č.p. 425 v katastrálním území Vejprnice, obci Vejprnice

Účel následného ocenění:

- a) zjištění **administrativní ceny** rodinného domu, garáže, přístřešku pro diplomovou práci Petry Stanislavové

(Pro posouzení vývoje administrativních cen rodinných domů podle zjištěných administrativních cen v letech 1995, 2000, 2003, 2005 a následné porovnání se statistickými údaji.)

- b) zjištění **reprodukční hodnoty** s využitím cenového předpisu stavby hlavní
- c) zjištění **věcné hodnoty** s využitím cenového předpisu stavby hlavní

(Následné využití získaných hodnot jako podklad pro stanovení hodnoty, na kterou by se měla nemovitost pojistit.)

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti č.p. 425, kterou tvoří polovina dvojdomku v k.ú. Vejprnice, obec Vejprnice na stavebním pozemku p.č. 67 o výměře 267 m², zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Vejprnice, obec Vejprnice a dále k němu náleží pozemek p.č. 68 o výměře 533 m², zahrada v k.ú. Vejprnice, obec Vejprnice.

Uvedená nemovitost se sestává z rodinného domu, přístřešku a garáže.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: rodinný dům

Adresa nemovitosti: V.Nezvala 425

330 27 Vejprnice

Kraj: Plzeňský

Okres: Plzeň-sever

Obec: Vejprnice

Katastrální území: Vejprnice

Počet obyvatel: 2 626

Základní cena : 141,17 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 1.8.2005 za přítomnosti majitelů nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 1.5.2005,
- snímek katastrální mapy 1:2000 s vyznačením předmětným domem a pozemkem,
- údaje a informace sdělené objednatelem, týkající se především stáří staveb, stavebních úprav a skrytých vad konstrukcí,
- výměry a skutečnosti zjištěné na místě samém,
- kupní smlouva,
- pojistná smlouva ze dne 26.2.2003 - pojištění staveb a odpovědnosti za škodu,

5. Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV č. 206 pro k.ú. Vejprnice. Vlastníky jsou manželé Alena a Stanislav Stanislavovi.

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené podklady a podané informace souhlasí se skutečností.

7. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o polovinu dvojdomku v klidné části obce Vejprnice. Dům je poměrně dobře

udržovaný a modernizovaný. Doplňkové funkce k domu plní dvě vedlejší stavby: garáž a přístřešek. K nemovitosti se ocení také pozemky na kterém všechny stavby stojí nebo k nim náleží, jsou zapsány na stejném listu vlastnictví.

8. Obsah posudku

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům

b) Vedlejší stavby

b₁) Garáž

b₂) Přístřešek

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a₁) Rodinný dům - § 5

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ A

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do 1/2 1.nadz. podlaží

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Dům: řadový koncový

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.nadzemní podlaží:	78,40 m ²	2,90 m
podkroví:	71,00 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor:

Hlavní část:

1.nadzemní podlaží: (78,4)*(2,90)	=	227,36 m ³
podkroví: (71)*(2,20)	=	156,20 m ³
veranda:		
1.nadzemní podlaží: (16,8)*(2,80)	=	47,04 m ³
Obestavěný prostor – celkem:	=	430,60 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	8,20	100,00	1,00	8,20
2. Zdivo:	S	21,20	100,00	1,00	21,20
3. Stropy:	S	7,90	100,00	1,00	7,90
4. Střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce:	N	0,90	100,00	1,54	1,39
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,00	1,00	5,80
8. Fasádní omítky:	N	2,80	100,00	1,54	4,31
9. Vnější obklady:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
12. Dveře:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,00	1,00	1,00
16. Vytápění:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,00	1,00	4,30
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,00	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,00	1,00	1,90
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,00	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
25. Záchod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30
26. Ostatní:	S	3,40	100,00	1,00	3,40
Součet upravených objemových podílů:					100,90

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 1,0090

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 14, K = koeficient pro úpravu objemového podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	S	8,20	100,0	1,00	8,20	8,13	53	175	30,29	2,4626
2. Zdivo:	S	21,20	100,0	1,00	21,20	21,02	53	140	37,86	7,9582
3. Stropy:	S	7,90	100,0	1,00	7,90	7,83	53	140	37,86	2,9644
4. Střecha:	S	7,30	100,0	1,00	7,30	7,23	53	110	48,18	3,4834
5. Krytina:	S	3,40	100,0	1,00	3,40	3,37	6	60	10,00	0,3370
6. Klempířské konstrukce:	N	0,90	100,0	1,54	1,39	1,38	6	55	10,91	0,1506
7. Vnitřní omítky:	S	5,80	100,0	1,00	5,80	5,75	7	65	10,77	0,6193
8. Fasádní omítky:	N	2,80	100,0	1,54	4,31	4,27	2	45	4,44	0,1896
9. Vnější obklady:	S	0,50	100,0	1,00	0,50	0,50	2	40	5,00	0,0250
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,0	1,00	2,30	2,28	7	40	17,50	0,3990
11. Schody:	S	1,00	100,0	1,00	1,00	0,99	24	140	17,14	0,1697
12. Dveře:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,17	15	65	23,08	0,7316
13. Okna:	S	5,20	100,0	1,00	5,20	5,15	10	65	15,38	0,7921
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,0	1,00	2,20	2,18	5	47	10,64	0,2320
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,00	100,0	1,00	1,00	0,99	5	47	10,64	0,1053
16. Vytápění:	S	5,20	100,0	1,00	5,20	5,15	20	35	57,14	2,9427
17. Elektroinstalace:	S	4,30	100,0	1,00	4,30	4,26	12	37	32,43	1,3815
18. Bleskosvod:	C	0,60	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
19. Rozvod vody:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,17	3	35	8,57	0,2717
20. Zdroj teplé vody:	S	1,90	100,0	1,00	1,90	1,88	3	30	10,00	0,1880
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
22. Kanalizace:	S	3,10	100,0	1,00	3,10	3,07	50	50	100,00	3,0700
23. Vybavení kuchyně:	S	0,50	100,0	1,00	0,50	0,50	7	22	31,82	0,1591
24. Vnitřní vybavení:	S	4,10	100,0	1,00	4,10	4,06	3	45	6,67	0,2708
25. Záchod:	S	0,30	100,0	1,00	0,30	0,30	8	45	17,78	0,0533
26. Ostatní:	S	3,40	100,0	1,00	3,40	3,37	5	55	9,09	0,3063
Součet upravených objemových podílů:					100,90	Opotřebení:				29,2632

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	2 290,- Kč/m ³
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	*	1,1200
Koeficient polohy u řadových domů (dle příl. č. 6):	*	0,9500
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0090
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):	*	1,1180

Základní cena upravená = 4 270,76 Kč/m³

Plná cena: 430,60 m³ * 4 270,76 Kč/m³ = 1 838 989,26 Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Opotřebení analytickou metodou: 29,2632 %

Úprava ceny za opotřebení - 538 147,11 Kč

Rodinný dům - zjištěná cena = 1 300 842,15 Kč

b) Vedlejší stavby

b₁) Garáž - § 7

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží	
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód standardní klasifikace produkce:	46.21.19.9..2

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.nadzemní podlaží:	40,10 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor:

1.nadzemní podlaží: (40,1)*(2,50)	=	100,25 m ³
Obestavěný prostor – celkem:	=	100,25 m ³

Výpočet koeficientu K_4 :

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10
6. Klempířské konstrukce	N	1,70	100,00	1,54	2,62
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10
9. Dveře	S	3,00	100,00	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100,00	1,00	1,10
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100,00	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů:					100,92

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 1,0092

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	1 250,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle provedení a vybavení stavby):	*	1,0092
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,8270
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):	*	1,1180

Základní cena upravená = 2 190,21 Kč/m³

Plná cena: $100,25 \text{ m}^3 * 2 190,21 \text{ Kč/m}^3 = 219 568,55 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 30 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 30 / 80 = 37,500 \%$ - 82 338,21 Kč

Garáž - zjištěná cena = 137 230,34 Kč

b₂) Přístřešek - § 7

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
1.nadz. podlaží	
Kód standardní klasifikace produkce:	46.21.19.9.2

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.nadzemní podlaží:	18,00 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor:

1.nadzemní podlaží: (18)*(2,10)	=	37,80 m ³
Obestavěný prostor – celkem:	=	37,80 m ³

Výpočet koeficientu K₄:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	12,20	100,00	1,00	12,20
2. Obvodové stěny	S	31,00	100,00	1,00	31,00
4. Krov	C	33,50	100,00	0,00	0,00
5. Krytina	S	12,80	100,00	1,00	12,80
6. Klempířské konstrukce	N	4,20	100,00	1,54	6,47
7. Úprava povrchů	S	6,30	100,00	1,00	6,30
Součet upravených objemových podílů:					68,77

Hodnota koeficientu vybavení K₄: 0,6877

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 8):	=	750,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle provedení a vybavení stavby):	*	0,6877
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):	*	1,8270
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):	*	1,1180

Základní cena upravená = 895,49 Kč/m³

Plná cena: 37,80 m³ * 895,49 Kč/m³ = 33 849,52 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 20 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 20 / 50 = 40,000 \%$ - 13 539,81 Kč

Přístřešek - zjištěná cena = 20 309,71 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti**Ceny bez odpočtu opotřebení:**

a) Rodinný dům = 1 838 989,26 Kč

b) Vedlejší stavby

b₁) Garáž = 219 568,55 Kč

b₂) Přístřešek = 33 849,52 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 2 092 407,33 Kč

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 49 činí 2 092 410,- Kč

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům = 1 300 842,15 Kč

b) Vedlejší stavby

b ₁) Garáž	=	137 230,34 Kč
b ₂) Přístřešek	=	20 309,71 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **1 458 382,20 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 49 činí **1 458 380,- Kč**

slowy: jedenmiliončtyřistapadesátosmtisíctřistaosmdesát Kč

Ad a) Zjištěná administrativní cena:

Rodinný dům:	1 300 842,15 Kč
Vedlejší stavby:	a) garáž 137 230,34 Kč
	b) přístřešek 20 309,71 Kč
Výsledná cena:	1 458 382,20 Kč (zaokrouhlená na 1 458 380,- Kč)

Ad b) Zjištěná reprodukční hodnota stavby hlavní:

(cena bez odpočtu opotřebení a bez koeficientu prodejnosti)

Rodinný dům:	1 644 892,12 Kč
--------------	-----------------

Ad c) Zjištěná věcná hodnota stavby hlavní:

(cena bez koeficientu prodejnosti, ale s odpočtem opotřebení)

Rodinný dům:	1 163 544,05 Kč
--------------	-----------------

9. 1 Stanovení hodnoty pro pojištění této nemovitosti:

Výpočet hodnoty nemovitosti pro potřebu pojišťovny byl proveden podle vzorce, který je interní informací plzeňské agentury pojišťovny Kooperativa a.s..

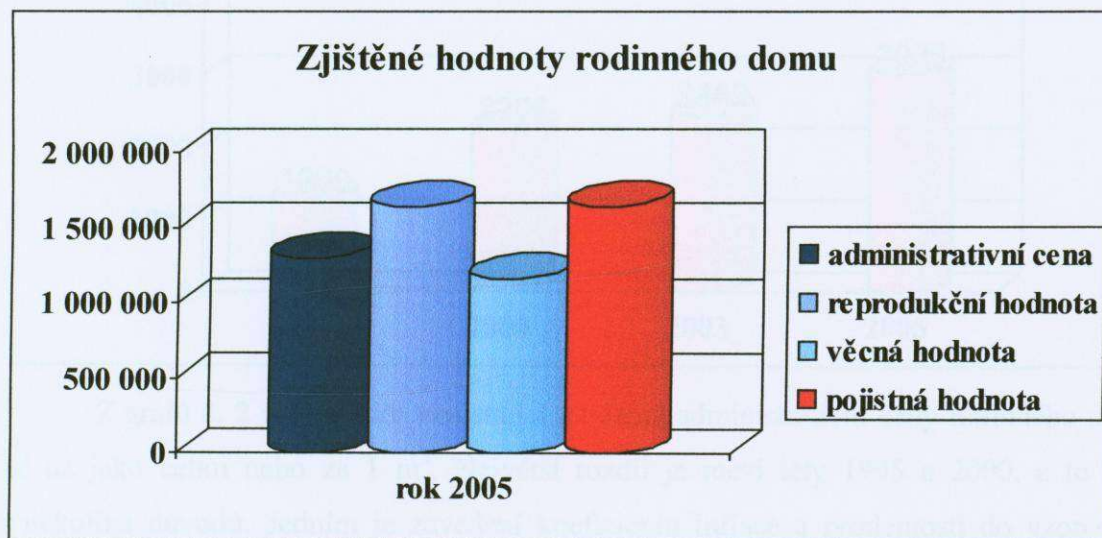
Hodnota byla po drobném zaokrouhlení stanovena na výši 1 620 000.- Kč, ale nutno přihlídnout k opravě plotu a drobnějším úpravám garáže, které byly opraveny v roce 2005, tudíž by bylo vhodné nemovitost pojistit na hodnotu 1 650 000.- Kč.

Původní pojistná smlouva byla uzavřena dne 26.2.2003 na částku 1 500 000.- Kč a její platnost je stanovena maximálně do 25.2.2008. Po výpočtu hodnoty domu pro pojištění a následné zhodnocení staveb vedlejších bylo doporučeno zvýšit pojistnou částku nemovitosti na 1 650 000.- Kč. Majitelé nemovitosti se ale rozhodli pojistnou částku nezvyšovat a tak lze tento dům považovat za částečně podpojištěný. Tedy, že pojištění nesou poměrnou část rizika sami, jsou spokojeni s tím, jaké platí pojistné i se samotnou výší pojistné částky domu.

Při postupu stanovení výše pojistné hodnoty nemovitosti lze tedy jako východisko použít administrativní cenu hlavní stavby (a z ní snadno odvoditelnou reprodukční a věcnou hodnotu), dále pak přihlídnout ke stavbám vedlejším popřípadě k venkovním úpravám. Ke konečnému stanovení hodnoty, na kterou má být nemovitost pojištěna, mají ale pojišťovny přesně stanovené postupy a různé koeficienty, kterými základ (administrativní cenu) upraví.

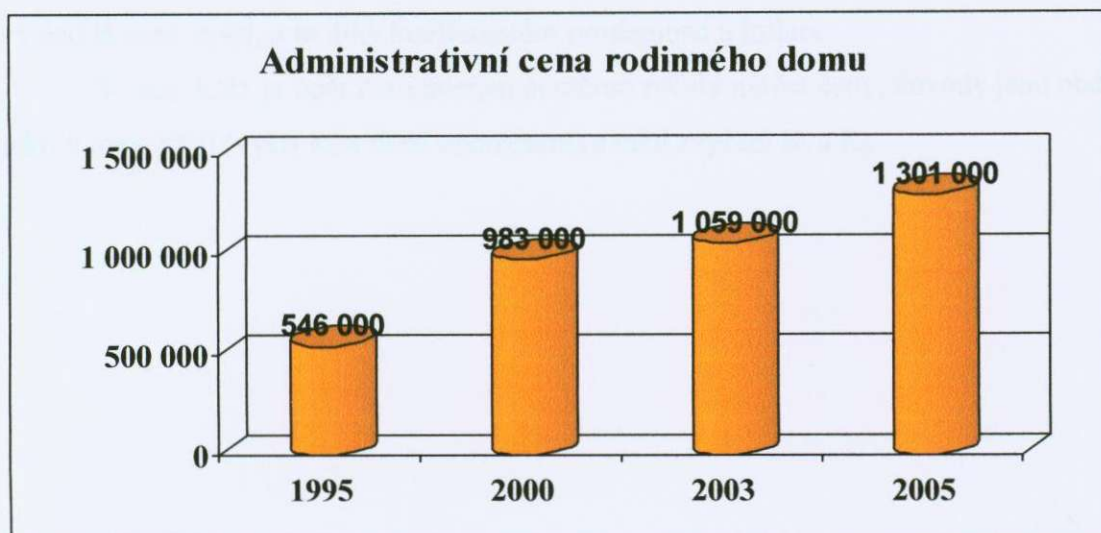
Z tohoto je patrné, že administrativní cenu nemovitosti, reprodukční a věcnou hodnotu stavby, je velmi vhodné a účelné použít také pro potřeby pojišťovny, umožňuje totiž poměrně rychle a přesně stanovit pojistnou hodnotu nemovitosti.

Graf č. 1: Zjištěné hodnoty rodinného domu v roce 2005



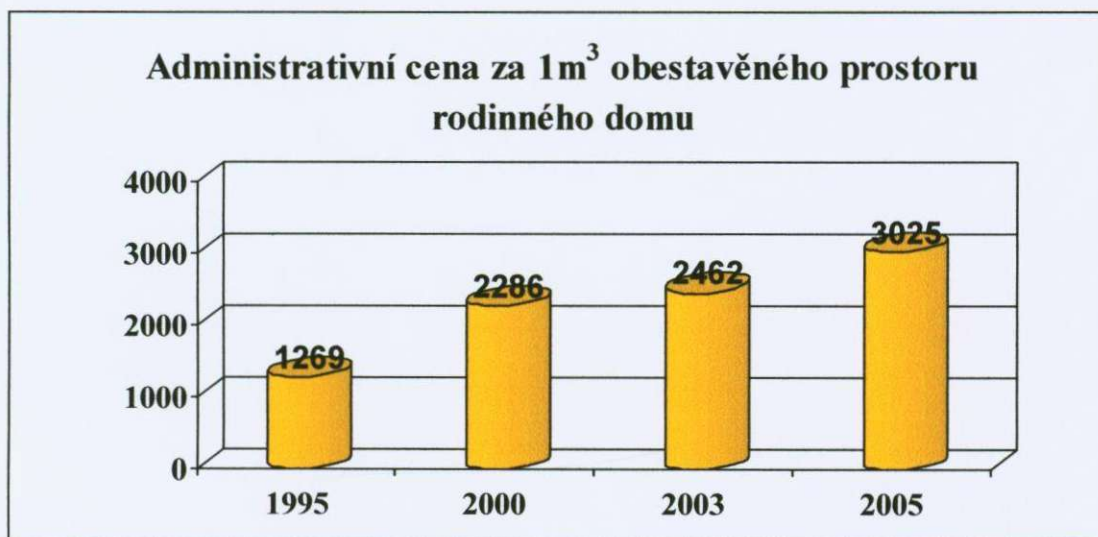
Na výše uvedeném grafu je zřejmé, že pojistná hodnota má nejbližší k reprodukční hodnotě stavby, a to proto, že také vychází z hodnoty bez odpočtu opotřebení a neupravuje se koeficientem prodejnosti, ale není s ní totožná. Liší se ještě o koeficienty, které se v reprodukční hodnotě započítávají a naopak některé, které jí chybí.

Graf č. 2: Administrativní cena rodinného domu



Znázorňuje vývoj administrativní ceny výše oceněného rodinného domu jako celku v letech 1995 až 2005.

Graf č. 3: Administrativní cena rodinného domu za 1 m³ obestavěného prostoru



Z grafů č. 2 i 3 je vidět vzrůstající tendenci administrativní ceny rodinného domu, ať už jako celku nebo za 1 m³. Největší rozdíl je mezi lety 1995 a 2000, a to hned z několika důvodů. Jedním je zavedení koeficientu inflace a prodejnosti do vzorce pro administrativní určení ceny stavby. Mezi další patří především zvýšení koeficientu vybavenosti stavby (nová střecha a klempířské konstrukce, nová kuchyně atd.) a tím snížení opotřebení o cca 7%.

Mezi lety 2000 a 2003 nebyly provedeny na stavbě žádné významnější opravy. Takže se koeficient vybavení stavby nezvýšil. Opořebení domu sice vzrostlo, ale i tak je výsledná cena vyšší, a to díky koeficientům prodejnosti a inflace.

V roce 2005 je opět zaznamenán poměrně rychlý nárůst ceny, důvody jsou obdobné jako v roce 2000 (vyšší K_4 a nižší opořebení) a také zvýšení K_i a K_p .

10 Statistický vývoj

Protože je praktická část práce věnována ocenění rodinného domu, bude se i tato kapitola zaměřena výhradně na rodinné domy.

Vývoj administrativních a tržních cen nemovitostí je možno odvodit z údajů Českého statistického úřadu, který od roku 1999 sbírá a vyhodnocuje informace o cenách nemovitostí.

Mezníkem ve vývoji se stalo vydání zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde je v § 33 odst. 3 stanovena finančním úřadům povinnost předávat údaje, obsažené v daňových přiznáních o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných za tyto nemovitosti v případě prodeje, Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu. Účelem vytvářeného systému je poskytování informací o rozložení cenové hladiny dle druhů nemovitostí, jejich polohy a dalších rozhodujících faktorů, jakož i vývoj tohoto rozložení v čase.

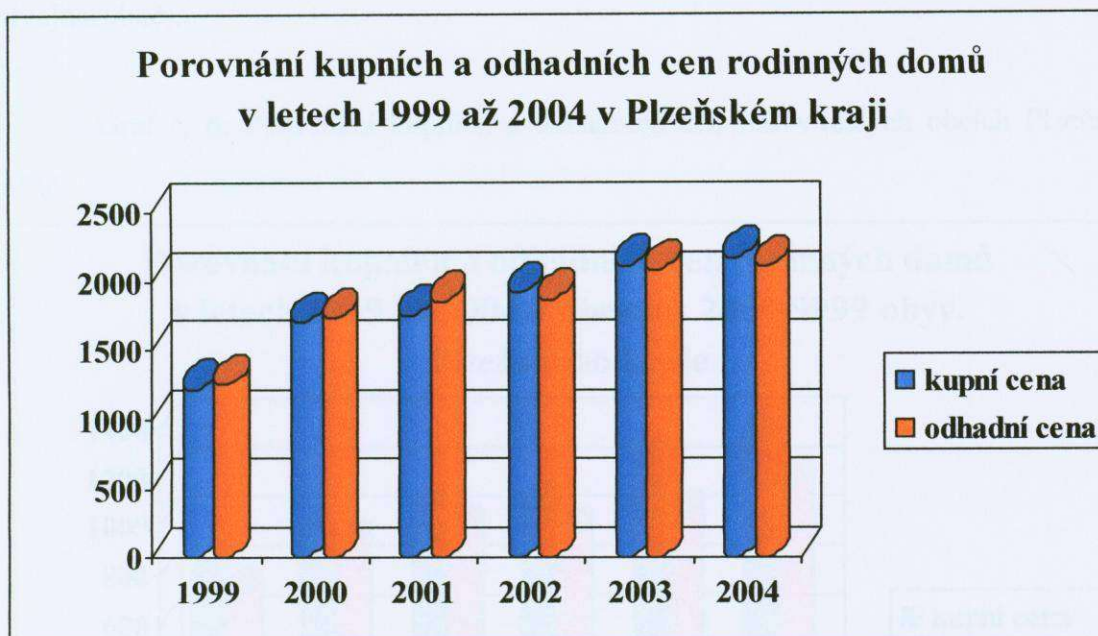
Každou prodávanou (komplexní) nemovitost obvykle tvoří dílčí nemovitosti různých druhů (např. budovy a stavební parcely). Umístění je zohledněno v ceně odhadní, vypočtené znalcem dle oceňovací vyhlášky. Cena odhadní celé komplexní nemovitosti je součtem odhadních cen dílčích nemovitostí. Cena kupní pro komplexní nemovitost je zaznamenaná cena, za kterou byla tato nemovitost prodána. Cena kupní dílčí nemovitosti je následně odvozena úměrou dle podílu odhadní ceny dílčí nemovitosti na celkové odhadní ceně. Jednotková cena (odhadní, kupní) je příslušná cena za 1 měrnou jednotku příslušného druhu nemovitosti (za 1 m², 1 m³ apod.)².

² (www.czso.cz)

10. 1 Grafické znázornění vývoje trhu

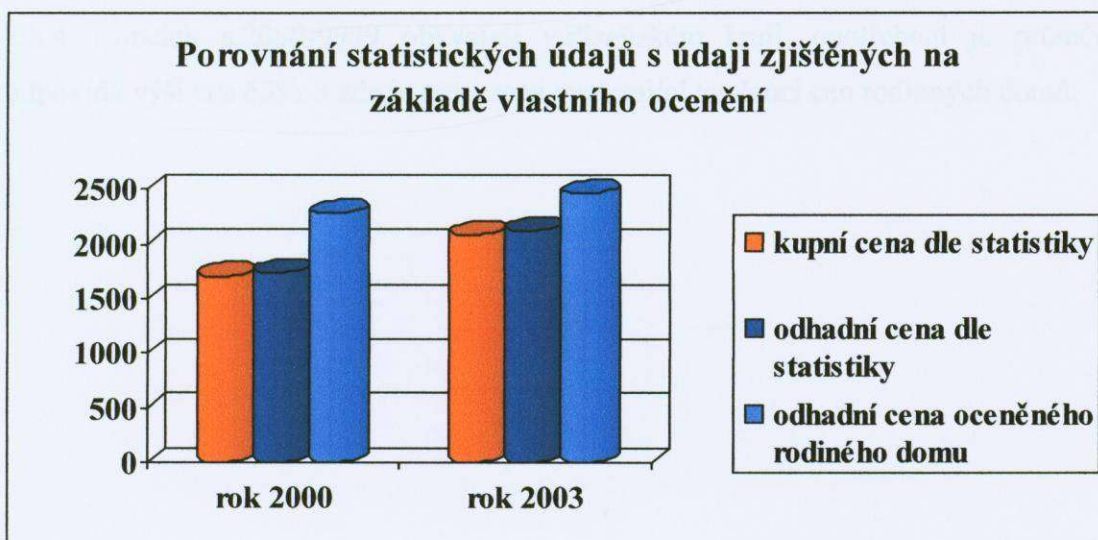
a) v Plzeňském kraji a porovnání statistických údajů s údaji zjištěných z výše uvedeného ocenění rodinného domu

Graf č. 4: Porovnání kupních a odhadních cen RD v Plzeňském kraji



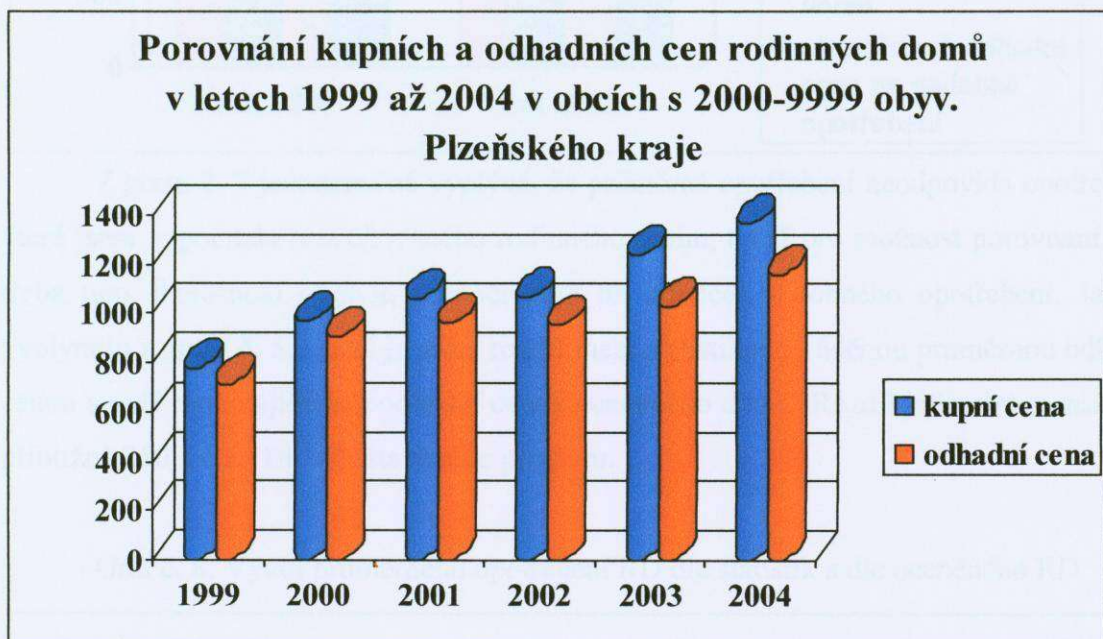
Uvedený graf ukazuje vzrůstající tendenci cen za 1m^3 obestavěného prostoru rodinných domů, ať už se jedná o ceny odhadní nebo kupní v letech 1999 až 2004 v Plzeňském kraji. Pásmo opotřebení odpovídá výše oceněnému rodinnému domu, pohybuje se průměrně mezi 32-33%.

Graf č. 5: Porovnání statistických údajů a údajů dle výše oceněného RD



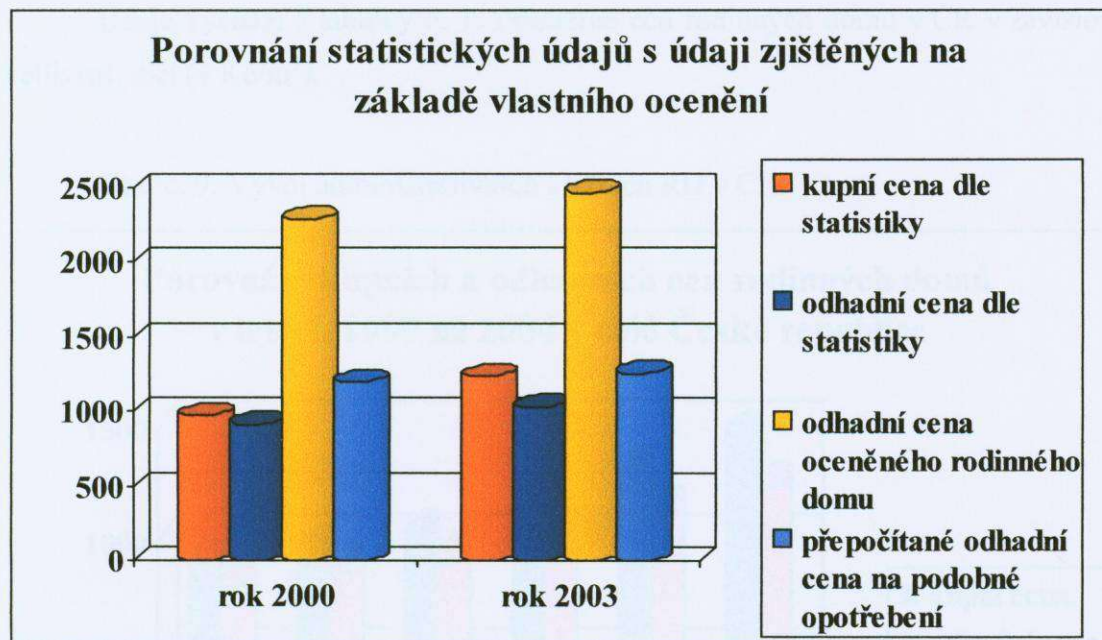
Z grafu je vidět, že kupní ceny za 1m³ obestavěného prostoru jsou jen o málo vyšší než ceny odhadní, ale liší se poměrně výrazně od odhadní ceny oceněného rodinného domu. Důvody rozdílu, který činí až 550 Kč za 1m³ obestavěného prostoru budou pravděpodobně pramenit z částečného zkreslení cen ve statistikách kvůli zprůměrnování všech míst v kraji, aniž by se bral ohled na konkrétní polohu. Vliv bude mít i velikost domu, která je podle statistik výrazně vyšší než u oceňovaného domu (někdy až dvojnásobně).

Graf č. 6: Porovnání kupních a odhadních cen RD v malých obcích Plzeňského kraje



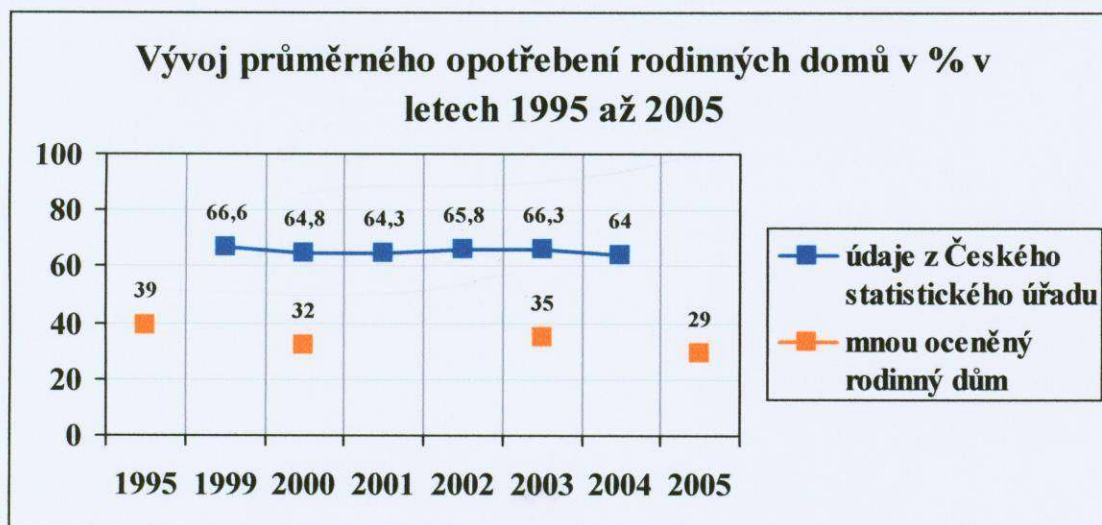
Graf č. 6 opět porovnává kupní a odhadní ceny 1m³ obestavěného prostoru rodinných domů **v závislosti na velikosti obce**, kde se stavba nachází, v letech 1999 až 2004 v obcích s 2000-9999 obyvateli v Plzeňském kraji, opotřebení je průměrné a odpovídá výši cca 65%. I zde je potvrzena vzrůstající tendenci cen rodinných domů.

Graf č. 7: Porovnání statistických údajů a údajů dle výše oceněného RD



Z grafu č. 7 jednoznačně vyplývá, že průměrné opotřebení neodpovídá opotřebení, které jsem vypočítala u oceňovaného rodinného domu, tudíž pro možnost porovnání bylo třeba tuto skutečnost upravit, přepočítáním na odpočet obdobného opotřebení. Jak už vyplynulo z grafu č. 5, i tady je vidět rozdíl mezi statistikou uváděnou průměrnou odhadní cenou a výší mnou zjištěnou odhadní cenou oceněného domu. Rozdíl je trochu menší, činí přibližně 250 Kč za 1m³ obestavěného prostoru.

Graf č. 8: Vývoj průměrného opotřebení RD dle statistik a dle oceněného RD

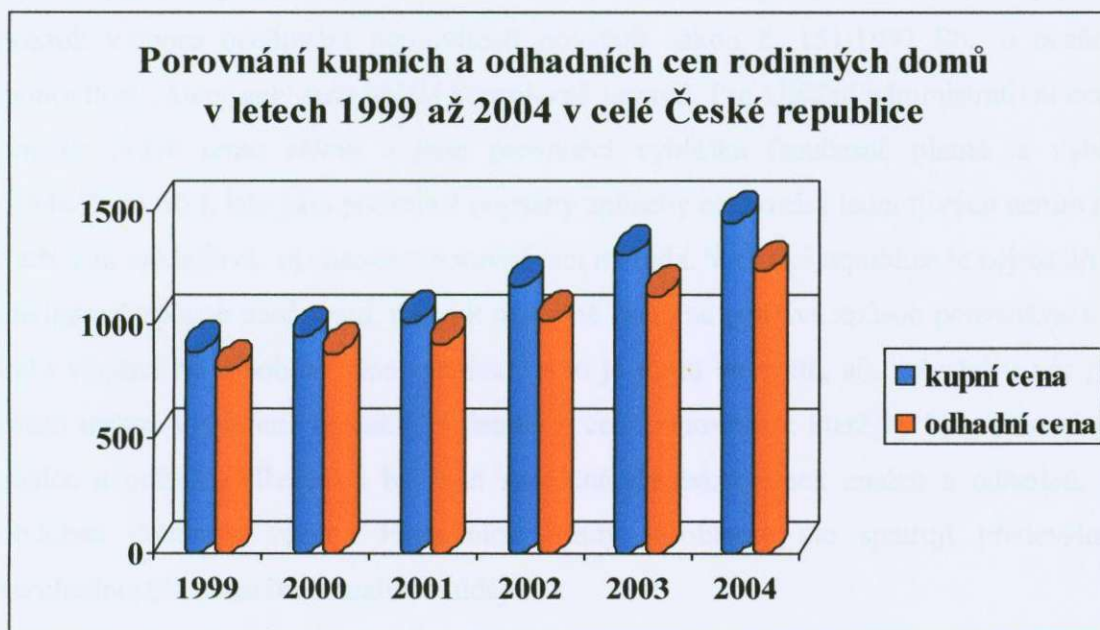


Je vidět, že oceněný rodinný dům měl opotřebení téměř o polovinu nižší než je průměrné opotřebení, které udává Český statistický úřad o rodinných domech.

b) v České republice

Údaje vychází z tabulky č. 1: Průměrné cen rodinných domů v ČR v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m³).

Graf č. 9: Vývoj administrativních i tržních RD v ČR.



Také tento graf vystihuje vzrůstající tendenci cen rodinných domů, trochu výraznější je růst kupních cen.

11 Závěr

Už více než 150 let se v České republice vyvíjí oceňovací předpisy. Tento vývoj mohl být mnohem rychlejší a kratší, kdyby na sebe jednotlivé předpisy reagovaly, navazovaly a inspirovaly se nedokonalostmi předchozích předpisů. Za obrovský přínos a pokrok v oboru oceňování nemovitostí považuji zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí, který celý tuto oblast komplexně upravil. Pro zjištění administrativní ceny se použije právě tento zákon a jeho prováděcí vyhláška (současně platná je vyhláška č. 640/2004 Sb.), kde jsou podrobně popsány způsoby oceňování jednotlivých nemovitostí. Patří sem nákladová, výnosová a porovnávací metoda. V České republice je nejrozšířenější nákladový způsob oceňování, naopak nejméně často se používá způsob porovnávací. Sice bylo vhodné ho mnohem více využívat, jako je tomu ve světě, ale bohužel u nás pro to zatím nejsou vytvořené dostačující databáze cen nemovitostí, které by byly přístupné pro znalce a odhadce. Řešením by byla společná databáze všech znalců a odhadců, nebo obdobná databáze vedená Finančními úřady. Problémy ale spatřuji především ve věrohodnosti a neustálé aktualizaci údajů.

Ohledně administrativního oceňování se lze setkat s názory typu, že by každý majitel nemovitosti mohl zvládnout úřední ocenění sám. Tyto názory vychází z faktu, že zákon stanovil určité hranice ceny a vyhláška nabízí řadu tabulek na jejichž základě se odhadní cena nemovitosti stanovuje. Avšak podle mého názoru by v takovém odhadu vždy chyběly zkušenosti a znalosti odhadce. Určení ceny nemovitostí rozhodně není snadnou záležitostí, protože každá nemovitost je natolik originální, že odhad hodnoty nemovitosti je nemožné svázat do přesných pravidel bez možnosti individuálního a profesionálního pohledu odhadce.

Tržní hodnotu nemovitosti totiž nelze pevně stanovit či zjistit, ale lze pouze odhadnout, a to z údajů pokud možno ze třech různých přístupů (z nákladového, výnosového a porovnávacího), přičemž klíčovou roli hraje porovnávací přístup. V tržním oceňování neexistují přesné návody ani vzorce podle kterých lze získat výsledné číslo. Prostor pro subjektivní názor odhadce je u tržního ocenění obrovský, dokonce použitím stejných přístupů a metod u dvou různých odhadců může vést k jinému výsledku. Tržní oceňování je tedy možné považovat za pracnější a náročnější, především při zjišťování

podkladů. A musí se při něm nutně znát situace na trhu a do výsledné hodnoty ji zohlednit. Celosvětový trend v oblasti oceňování nemovitostí je, že se převážně zjišťuje tržní hodnota a ne cena.

Nejdůležitější je podle mého názoru pohlížet ať při administrativním nebo tržním oceňování na každou nemovitost jako na unikát. Použitím administrativního a tržního způsobu ocenění jedné nemovitosti se tedy získají dvě rozdílné hodnoty. Samozřejmě určit, která je správná je nemožné a bylo by to nesmyslné. Úřední stanovení ceny nemovitosti přes veškeré názory, že není důležité a že neodpovídá situaci na trhu, má ale podle mého názoru své opodstatnění, a to především v případech, kdy je třeba doložit a prokázat přesný postup stanovení ceny. Administrativní způsoby oceňování se snaží subjektivní názor odhadce co nejvíce minimalizovat. A navíc nelze zákonu i vyhláškám upřít snahu přiblížit se skutečné situaci na trhu, a to zavedením různých koeficientů, jako je například koeficient inflace a koeficient prodejnosti.

Na základě mých nově získaných zkušeností s problematikou oceňování nemovitostí si myslím, že by bylo rozumné zavést velkorysejší výsledné zaokrouhlování a úměrně k tomu zaokrouhlovat během výpočtu U cen nemovitostí rozhodně nehrají roli desetikoruny, stokoruny ani tisíce. Tento názor je možné podložit jakoukoli nabídkovou cenou nemovitosti na trhu.

Velice zajímavou oblastí, kde se také oceňují nemovitosti je oblast pojišťovnictví. Každá pojišťovna totiž při jednání s klientem o pojištění nemovitosti, musí stanovit pojistnou hodnotu stavby, na jejíž výši bude stavba pojištěna. Nelze paušálně tvrdit, že všechny pojišťovny vychází z jedné metodiky. Některé využívají znaleckých posudků, kde najdou potřebné podklady, jiné si stanoví vlastní postupy anebo mají na oceňování nemovitostí své specialisty. Já jsem se během své letní praxe v pojišťovně setkala s využíváním znaleckých posudků a jejich následným upravením podle interních postupů pojišťovny. V každém případě je správně stanovená hodnota je pro pojišťovnu prioritou, neboť jim je jistou zárukou, že nemovitost nebude ani podpojištěná ani nadpojištěná.

12 Použitá literatura

- [1] ADAMOVIČ Z.: Diplomová práce - Oceňování nemovitostí, JČU, České Budějovice, 2005.
- [2] BRADÁČ A.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem IV. Díl, CERM, Brno, 2005.
- [3] BRADÁČ A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno, 1995.
- [4] BRADÁČ A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM, Brno, 2004.
- [5] BRADÁČ A.: Vybrané problémy oceňování nemovitostí, Dům techniky ČSVTS, Ostrava, 1989.
- [6] BRADÁČ A., FIALA J.: Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, Linde, Praha, 1999.
- [7] BRADÁČ A., FIALA J.: Nemovitosti, oceňování a právní vztahy, Linde, Praha, 2004.
- [8] BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: Rádce majitele nemovitosti, Linde, Praha, 1998.
- [9] CÍSAŘ J.: Vybrané otázky z trhu nemovitostí, VŠE, Praha, 1998, ISBN 80-7079-690-1.
- [10] FRKOVÁ J., BUKOVSKÝ J.: Vybrané problémy integrace ČR do EU, České vysoké učení technické, Praha, 2003.
- [11] HOSSERAYE A.: časopis Pojistný obzor, Novoroční anketa 1/2006
- [12] CHOVANEC J., časopis Soudní inženýrství, článek: Vícekriteriální optimalizace při znaleckém oceňování II., ročník 16-2005, 5. díl.
- [13] JOKL M.: Disertační práce – Některé teoretické i praktické aspekty teorie tržní hodnoty nemovitosti, VŠE, Praha, 2003.

[14] JOKL M.V., JOKL M. P., JOKL D. J.: Teorie oceňování nemovitostí, Praha, VŠE, 1999, ISBN 80-7079-622-7.

[15] KLEDUS M., ŠEREDA M.: Přehled právních předpisů pro oceňování nemovitostí, EXPERT, Ostrava, 1996.

[16] KOKOŠKA J.: Oceňování nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb., 1998, Agentura Inforpres, Frýdek Místek, 1998.

[17] KOKOŠKA J.: Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb., Praha, ABF, 1998.

[18] KOKOŠKA J.: Oceňování nemovitostí díl III. oceňování obvyklou cenou, Praha, ABF, 2000.

[19] PACHUTOVÁ K.: časopis Soudní inženýrství, článek: Ověření úředního ocenění porovnávacím způsobem, ročník 16-2005, 4. díl.

[20] ROSS F.W., BRACHMANN R., HOLZNER P.: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti, ConsultInvest, Praha, 1993.

[21] RYSKA M.: Oceňování majetku, Česká zemědělská univerzita, Praha, 2000.

[22] STAŇKOVÁ I.: Oceňování majetku a trh nemovitostí, České Budějovice, JČU, 2004.
([http://www2.zf.jcu.cz/~stankova\(OMTN/OTAZKY+ODPOVEDI/\)](http://www2.zf.jcu.cz/~stankova(OMTN/OTAZKY+ODPOVEDI/))

[23] VRCHOTA J.: Diplomová práce - Ocenění nemovitosti pro administrativní a tržní účely a porovnání vypovídací schopnosti obou postupů, JČU, České Budějovice, 2002.

[24] ZAZVONIL Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Praha, CEDUK, 1996.

[25] ZAZVONIL Z.: Výnosová hodnota nemovitostí, Praha, CEDUK, 2004.

- [26] Občanský zákoník 40/64 Sb., ve znění pozdějších předpisů
- [27] Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu
- [28] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [29] Vyhláška MF č. 640/2004, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou 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.
- [30] Zákon č. 344/92 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon)
- [31] Zákon č. 50/76 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [32] Zákon č. 526/90 Sb., o cenách
- [33] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
- [34] www.czso.cz, 20.3.2005
- [35] www.la-ma.cz, 20.3.2005

Seznam příloh

[1] Administrativní ceny oceňované nemovitosti v letech 95, 00, 03 a 05

[2] Pojištění nemovitosti

[3] Statistická tabulka

1 Administrativní ceny oceňované nemovitosti v letech 95, 00, 03 a 05

rok 1995

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Rodinný dům	=	873 967,29 Kč
b) Vedlejší stavby		
b ₁) Garáž	=	125 312,50 Kč
b ₂) Přístřešek	=	28 350,- Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 1 027 629,79 Kč

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 35 činí 1 027 630,- Kč

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům	=	532 944,38 Kč
b) Vedlejší stavby		
b ₁) Garáž	=	93 984,37 Kč
b ₂) Přístřešek	=	22 680,- Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 649 608,75 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 35 činí 649 610,- Kč

Rok 2000

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Rodinný dům	=	1 445 278,76 Kč
b) Vedlejší stavby		
b ₁) Garáž	=	173 905,68 Kč
b ₂) Přístřešek	=	39 343,37 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 1 658 278,81 Kč

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 42 činí 1 658 280,- Kč

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům	=	982 595,89 Kč
b) Vedlejší stavby		
b ₁) Garáž	=	119 560,16 Kč
b ₂) Přístřešek	=	27 540,36 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 1 129 696,41 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 42 činí 1 129 700,- Kč

Rok 2003

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Rodinný dům	=	1 646 442,16 Kč
b) Vedlejší stavby		
b ₁) Garáž	=	192 313,59 Kč
b ₂) Přístřešek	=	29 647,67 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 1 868 403,42 Kč

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 49 činí 1 868 400,- Kč

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům	=	1 059 393,33 Kč
----------------	---	-----------------

b) Vedlejší stavby		
b ₁) Garáž	=	125 003,83 Kč
b ₂) Přístřešek	=	18 974,51 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 1 203 371,67 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 49 činí 1203 370,- Kč

slovy: jedenmiliontřistačtyřicetjednatisícsmsetosmdesát Kč

Rok 2005

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Rodinný dům	=	1 838 989,26 Kč
b) Vedlejší stavby		
b ₁) Garáž	=	219 568,55 Kč
b ₂) Přístřešek	=	33 849,52 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem 2 092 407,33 Kč

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 49 činí 2 092 410,- Kč

Výsledné ceny:

a) Rodinný dům	=	1 300 842,15 Kč
b) Vedlejší stavby		
b ₁) Garáž	=	137 230,34 Kč
b ₂) Přístřešek	=	20 309,71 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 1 458 382,20 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 49 činí 1 458 380,- Kč

2 Pojištění nemovitosti

Rok 2003 na 1500000.- (pojistná smlouva od 26.2.2003 max. do 25.2. 2008)

Rok 2005 na 1800000.- (uvažování o zvýšení pojistné částky na 1800000.-)

3 Statistická tabulka

Tab. č. 1: Průměrné cen rodinných domů v ČR v závislosti na velikosti obcí (v Kč/m³)

Název kraje	Velikost obcí	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. RD v m3	Průměrné opotř. v %
rok 1999						
Plzeňský	do 1999 obyv.	467	655	555	627	66,8
	2000-9999 obyv.	176	777	716	623	66,6
	10000-49999 obyv.	63	1042	901	708	56,5
	50000 obyv. a více	25	1382	1179	752	50,5
Celkem Plzeňský		731	742	645	637	65,3
Celkem ČR		9 081	880	796	664	61,7

rok 2000

Plzeňský	do 1999 obyv.	452	769	687	628	69,3
	2000-9999 obyv.	207	969	910	621	64,8
	10000-49999 obyv.	60	1054	969	720	62,0
	50000 obyv. a více	35	1960	1704	741	49,8
Celkem Plzeňský		754	902	818	639	66,5
Celkem ČR		9933	948	872	637	65,1

rok 2001

Plzeňský	do 1 999 obyv.	426	789	711	638	69,8
	2 000 - 9 999 obyv.	155	1064	961	656	64,3
	10 000 - 49 999 obyv.	37	1404	1291	701	57,3
	50 000 obyv. a více	22	1689	1672	812	50,2
Celkem Plzeňský		640	922	838	652	67,1
Celkem ČR		10124	1011	916	650	64,5

rok 2002

Plzeňský	do 1 999 obyv.	495	841	735	663	71,5
	2 000 - 9 999 obyv.	196	1 066	958	656	65,8
	10 000 - 49 999 obyv.	58	1 301	1 146	693	62,2
	50 000 obyv. a více	12	2 096	2 060	791	47,7
Celkem Plzeňský		761	954	845	665	68,9
Celkem ČR		11 436	1 163	1 016	652	64,0

rok 2003

Plzeňský	do 1 999 obyv.	514	958	818	656	70,7
	2 000 - 9 999 obyv.	217	1 236	1 028	719	66,3
	10 000 - 49 999 obyv.	54	1 382	1 306	706	59,4
	50 000 obyv. a více	16	2 911	2 768	889	34,1
Celkem Plzeňský		801	1 101	947	681	68,0
Celkem ČR		12 984	1 304	1 125	660	63,9

rok 2004

Plzeňský	do 1 999 obyv.	571	1 130	957	662	68
	2 000 - 9 999 obyv.	270	1 365	1 160	670	64
	10 000 - 49 999 obyv.	63	1 541	1 419	709	59
	50 000 obyv. a více	11	3 119	2 741	973	40
Celkem Plzeňský		915	1 251	1 070	672	66
Celkem ČR		13 184	1 451	1 237	663	63

Tab. č. 2: Průměrné cen rodinných domů v ČR v závislosti na stupni opotřebení (v Kč/m³)

Název kraje	Pásmo opotř. v %	Počet převodů	Kupní cena	Odhadní cena	Prům.vel. RD v m ³	Průměrné opotř. v %
rok 1999						
Plzeňský	0-10	18	1965	1889	703	4,5
	10-50	116	1220	1257	674	32,7
	50-75	303	770	642	634	66,5
	75-100	294	451	330	622	80,7
Celkem Plzeňský		731	742	645	637	65,3
rok 2000						
Plzeňský	0-10	19	2995	2949	739	4,5
	10-50	106	1707	1735	696	32,3
	50-75	303	958	841	618	65,8
	75-100	326	467	374	634	81,9
Celkem Plzeňský		754	902	818	639	66,5
rok 2001						
Plzeňský	0-10	15	2120	2388	823	5,5
	10-50	81	1757	1862	653	32,3
	50-75	266	1016	892	638	65,6
	75-100	276	520	405	658	82,0
Celkem Plzeňský		638	921	840	653	67,0
rok 2002						
Plzeňský	0 - 10	15	2769	3203	636	4,9
	10 - 50	86	1921	1870	665	33,5
	50 - 75	273	1051	915	632	66,8
	75 - 100	351	516	413	685	82,6
Celkem Plzeňský		725	931	832	662	69,2
rok 2003						
Plzeňský	0 - 10	22	2 943	3 182	698	5,6
	10 - 50	91	2 122	2 086	704	33,0
	50 - 75	321	1 210	1 007	655	66,1
	75 - 100	367	642	477	698	82,1
Celkem Plzeňský		801	1 101	947	681	68,0
rok 2004						
Plzeňský	0 - 10	27	3 539	3 481	851	4,2
	10 - 50	145	2 174	2 112	724	34,2
	50 - 75	348	1 338	1 088	659	66,2
	75 - 100	395	680	508	651	82,3
Celkem Plzeňský		915	1 251	1 070	672	66,2