

JIHOČESKÁ UNIVERZITA

v Českých Budějovicích

FAKULTA ZEMĚDĚLSKÁ

Katedra ekonomiky

Studijní program: M4101 Zemědělské inženýrství

Obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí



Zjišťování hodnoty nemovitosti pro daňové účely a pro prodej

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce
Ing. Ivana Staňková

Autor
Eva Šmírerová

2007

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Zemědělská fakulta
Katedra ekonomiky
Akademický rok: 2004/2005

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Eva ŠMÍREROVÁ**
Studijní program: **M4101 Zemědělské inženýrství**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Zjišťování hodnoty nemovitosti pro daňové účely a pro prodej**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl:

Srovnání postupů používaných při oceňování nemovitostí pro různé účely.

Osnova:

1. Charakteristika základních metod používaných k oceňování
2. Postup ocenění vybrané nemovitosti dle platné cenové vyhlášky
3. Ocenění vybrané nemovitosti cenou obvyklou
4. Porovnání obou cen a posouzení možností využití administrativního způsobu oceňování pro stanovení obvyklé ceny.

Rozsah práce: 55-60
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: tištěná

Seznam odborné literatury:


- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.
Platná cenová vyhláška.
Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. Praha, Linde 2004.
Kokoška, J.: Oceňování obvyklou cenou. Praha, Arch ABP 2000.
Zazvonil, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha, Ceduk 1996.
Zazvonil, Z.: Výnosová hodnota nemovitosti. Praha, Ceduk 2004.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Ivana Staňková
Katedra ekonomiky

Datum zadání diplomové práce: 1. března 2005
Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2007


prof. Ing. Magdalena Hrabánková, CSc.
děkanka

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 13 ①
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Ivana Faltová Leitmanová, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 1. března 2005

Anotace

Celkovým cílem diplomové práce je učinit stručný exkurz do problematiky oceňování nemovitostí, podat přehled o různých hodnotách nemovitostí, tyto hodnoty analyzovat a zhodnotit pro různé oceňovací situace v naší praxi. Tato práce rozebírá základní teorie oceňování a aplikuje je na konkrétní typ nemovitosti, a to rodinný dům včetně příslušenství a pozemku, na kterém se nachází.

Annotation

The total aim of this diploma is to make a brief excursus into the question of evaluation of immovables, to make a survey about the different values of immovables and these values analyse and appraise them for the different estimative situation in our working experience. This diploma analyses the basic theories of evaluation and applies them into the concrete type of immovables respectively into the self-contained house inclusive of accessory equipment and a parcel, where it is situated.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem předkládanou práci zpracovala samostatně a použila jen uvedené prameny a literaturu.

.....

Podpis

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala paní Ing. Ivaně Staňkové za cenné rady a odborné vedení, které mi poskytla v průběhu zpracování této práce.

Obsah

| | |
|--|----|
| Úvod..... | 11 |
| 1 Literární rešerše | 13 |
| 1.1 Vymezení základních pojmů | 13 |
| 1.2 Cena a hodnota..... | 15 |
| 1.2.1 Cena zjištěná dle cenového předpisu (administrativní, úřední)..... | 16 |
| 1.2.2 Cena pořizovací | 16 |
| 1.2.3 Cena reprodukční | 16 |
| 1.2.4 Věcná hodnota | 16 |
| 1.2.5 Výnosová hodnota | 17 |
| 1.2.6 Cena obvyklá (obecná) | 17 |
| 1.2.7 Výchozí cena..... | 18 |
| 1.2.8 Stopcena..... | 18 |
| 1.2.9 Jednotková cena, základní cena | 18 |
| 1.3 Charakteristika základních oceňovacích metod..... | 19 |
| 1.3.1 Nákladový způsob ocenění | 19 |
| 1.3.2 Porovnávací způsob ocenění..... | 22 |
| 1.3.3 Výnosový způsob ocenění | 24 |
| 1.3.4 Metody kombinované | 25 |
| 1.3.5 Oceňování pozemků | 26 |
| 1.3.6 Metoda administrativní | 27 |
| 1.4 Praktické využití výsledků ocenění v daňové problematice..... | 28 |
| 2 Cíle a metodika | 30 |
| 3 Postup ocenění vybrané nemovitosti dle platné cenové vyhlášky..... | 32 |
| 3.1 Všeobecné údaje o oceňované nemovitosti | 32 |
| 3.2 Vlastní výpočet | 32 |
| 3.2.1 Hlavní stavba – rodinný dům..... | 32 |
| 3.2.2 Vedlejší stavba - uhelna..... | 38 |
| 3.2.3 Venkovní úpravy..... | 41 |
| 3.2.4 Porosty | 48 |
| 3.2.5 Pozemky..... | 48 |

| | | |
|-------|---|----|
| 3.2.6 | Omezení vlastnického práva..... | 50 |
| 3.3 | Rekapitulace..... | 51 |
| 4 | Ocenění vybrané nemovitosti obvyklou cenou..... | 52 |
| 4.1 | Místopisné a vstupní údaje | 52 |
| 4.1.1 | Všeobecné místopisné údaje | 52 |
| 4.1.2 | Údaje o oceňované stavbě rodinného domu | 52 |
| 4.1.3 | Údaje o vlivech na obvyklou cenu nemovitosti..... | 52 |
| 4.2 | Metody zjištění hodnoty | 53 |
| 4.3 | Metoda nákladového ohodnocení (věcná) | 53 |
| 4.3.1 | Věcná hodnota stavby | 53 |
| 4.3.2 | Věcná hodnota pozemků..... | 53 |
| 4.4 | Metoda výnosová (příjmová)..... | 54 |
| 4.4.1 | Hrubý roční výnos (nájemné) | 54 |
| 4.4.2 | Náklady spojené s provozem nemovitosti | 54 |
| 4.4.3 | Čistý roční výnos | 56 |
| 4.4.4 | Výnosová hodnota | 56 |
| 4.5 | Metoda porovnávací (tržní) | 57 |
| 4.5.1 | Zjištění krajních mezí A a E | 57 |
| 4.5.2 | Zjištění mezilehlých hodnot B, C, D | 57 |
| 4.5.3 | Zjištění porovnávací hodnoty | 57 |
| 4.6 | Rekapitulace jednotlivých metod..... | 59 |
| 4.7 | Stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti | 59 |
| 4.7.1 | Obecně | 59 |
| 4.7.2 | Popis nemovitostí k porovnání | 60 |
| 4.7.3 | Zdůvodnění obvyklé ceny..... | 63 |
| 4.8 | Diskuze o ceně obvyklé | 64 |
| 5 | Porovnání ceny administrativní a ceny obvyklé ve vztahu k aktuální situaci na trhu nemovitostí..... | 66 |
| 6 | Praktické využití výsledků ocenění v daňové problematice..... | 68 |
| 6.1. | Daň dědická | 68 |
| 6.2. | Daň darovací | 68 |
| 6.3 | Daň z převodu nemovitostí..... | 68 |

| | | |
|---|-------------------------|----|
| 7 | Závěr | 70 |
| | Přehled literatury..... | 73 |
| | Seznam příloh | 75 |

Úvod

Oceňováním rozumíme systematickou činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent.

Ocenění může být vyžadováno pro nespočetné množství různých situací. Jedná se například o ocenění nemovitého majetku z důvodu jeho aktivace v účetnictví, pro zjištění daňového základu v případě části majetkových daní, o expertizu při rozhodování o prodeji, koupi nebo pronájmu nemovitosti. Ocenění může dále sloužit jako podklad pro řešení právních pří a sporů, pro stanovení pojistné částky při sjednávání pojištění nemovitostí nebo oceňování nemovitostí jako zajištění úvěrů.

Předmětem této práce je učinit přehled o hodnotách nemovitosti, tyto hodnoty analyzovat a vyhodnotit pro různé oceňovací situace v naší praxi.

Vzhledem k tomu, že tento obor zahrnuje širokou škálu staveb a pozemků, zaobírá se tato práce jedním typem nemovitosti, a to rodinným domem včetně příslušenství a pozemku, na kterém se nachází.

Cena je obecně považována za jeden ze základních fenoménů národního hospodářství. V podmínkách současné české tržní ekonomiky existují v zásadě dvě kategorie cen: ceny administrativní a ceny obvyklé.

Použití administrativní ceny už vyplývá ze samotného názvu. Je využívána převážně pro daňové a poplatkové účely, nejčastěji pro výpočet daně darovací nebo daně z převodu nemovitosti. Výsledným produktem takového ocenění je znalecký posudek zpracovaný podle cenového předpisu platného v té které době. Administrativní cena je také, stejně tak jako cena obvyklá, závislá na stavu ekonomiky. Odvíjí však cenu ze širších statistických údajů, a proto ne zcela přesně vyjadřuje cenu nemovitosti v daném konkrétním místě, kde mohou být podmínky odlišné od zprůměrovaných údajů obsažených v cenovém předpisu.

Druhou možností stanovení ceny nemovitostí je stanovení ceny obvyklé. Ocenění majetku založené na tržních principech je v zásadě odlišné od stanovení administrativní ceny. V tomto případě nejde o znalecký posudek, ale nejčastěji je výsledný produkt nazýván jako tržní ocenění nebo stanovení obvyklé ceny. Tržní hodnota je určena pomocí oceňovacích metod a postupů, které odrážejí podstatu daného majetku a okolnosti, za kterých by byl tento majetek patrně obchodován na volném trhu. Má tedy za úkol objasnit, za kolik je možné být, dům či pozemek prodán. Neexistují zde

však detailní předpisy, jak tržní cenu stanovit. Obvyklá cena se uplatňuje zejména v obchodních vztazích. U ceny obvyklé často dochází autoři ocenění k různým výsledkům u stejných předmětů ocenění. To může být způsobeno kvalitou autora ocenění nebo může být příčinou použitá metodika.

V diplomové práci je uveden přehled některých pojmů a užívaných metod v oblasti oceňování nemovitostí (staveb, pozemků). Hlavní pozornost je věnována především porovnání administrativního a tržního ocenění. Srovnání cen vychází z propočtů různých typů cen konkrétní nemovitosti. V závěru jsou diskutovány odpovědi na základní cíle práce. Zatímco předchozí kapitoly jsou spíše analýzou a dedukcí, závěrečná kapitola je syntézou a indukci předtím zkoumaných jevů.

Vzhledem k tomu, že tato práce byla započata v předešlém roce, jsou výpočty provedeny dle vyhlášky MF ČR č. 640/2004 Sb., platné do konce roku 2006. V současné době je v platnosti vyhláška MF ČR č. 617/2006 Sb., s platností od 1. 1. 2007.

Ocenění je zpracováno k říjnu 2006. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv jak na cenu administrativní (výpočet opotřebení), tak na cenu obvyklou.

1 Literární rešerše

1.1 Vymezení základních pojmů

Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.[12]

Pozemkem se rozumí individualizovaná část zemského povrchu, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta (zemědělská půda, zastavěná plocha, vodní toky aj.). V ust. § 27 zák. č. 344/1992 Sb. je pozemek charakterizován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemku.

Často se také užívá pojem *parcela*, zejména v obecném jazyku. Platí, že parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem (§27 zák. č. 344/1992 Sb.).[4]

Pro účely oceňování se *pozemky* člení na

a) stavební pozemky, kterými jsou

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění, je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému 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 pozemku 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, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,

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 například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je rokлина, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též 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.[14]

Za *stavbu* se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.

Stavby mohou být

- a) trvalé,
- b) dočasné, u nichž se předem omezí doba jejich trvání.[13]

Pro účely oceňování se *stavby* člení na

- 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,
- 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 stanoví 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. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí,

že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.[14]

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

Stavba není součástí pozemku.

Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.[12]

1.2 Cena a hodnota

Pojem *cena* je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.[4]

Cena je peněžní částka

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.[16]

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. 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, jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy třeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

1.2.1 Cena zjištěná dle cenového předpisu (administrativní, úřední)

Pojmem cena administrativní se označuje cena, zjištěná podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1998.

Zákon je předpisem obecným, rámcovým; uvádí základní zásady, jichž je třeba dbát při ocenění. K provedení zákona je dle zmocnění v zákonu uvedených vydána prováděcí vyhláška ministerstva financí.

1.2.2 Cena pořizovací

Též „cena historická“. Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. je definována v § 25 odst. 4 písm. a) jako pořizovací cena („cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“).

1.2.3 Cena reprodukční

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací, podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy ap.

1.2.4 Věcná hodnota

Též „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci.

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. je definována v § 25 odst. 4 písm. b) reprodukční pořizovací cena („cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje“).

V zákoně č. 151/1997 Sb. obdobou této ceny je tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“ .

1.2.5 Výnosová hodnota

Též „kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“.

Při předpokladu dlouhodobých stabilizovaných výnosů z nájemného je možno výnosovou hodnotu přirovnat k jistíně, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Obecně i při nestálé výši příjmů se jedná o součet všech čistých budoucích příjmů z nemovitosti, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, jejich pojištění apod.

1.2.6 Cena obvyklá (obecná)

Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit.[4]

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim“.[14]

1.2.7 Výchozí cena

Při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení.

1.2.8 Stopcena

Stopcenou se rozumí cena, vycházející z nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen. Tímto nařízením bylo ke dni 20. 6. 1939 zakázáno zvyšovat ceny. Platilo i pro nemovitosti, které k 20. 6. 1939 existovaly (tzn. pozemky a dále stavby, do tohoto data postavené), a to až do vydání jiného předpisu, který by ceny upravoval. U pozemků pro převod mezi občany platila například 40 roků, až do roku 1979, u staveb v soukromém vlastnictví pak až do roku 1984.

1.2.9 Jednotková cena, základní cena

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

Ve vyhlášce o oceňování majetku jsou uvedeny termíny (v předpisu sice nedefinované, z kontextu však vyplývající):

ZC ... základní cena – jednotková cena, stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení

ZCU ... základní cena upravená – jednotková cena získaná ze ZC úpravou např. pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.[4]

1.3 Charakteristika základních oceňovacích metod

Při oceňování nemovitostí se používají:

- *nákladový způsob ocenění* (též metoda stanovení věcné hodnoty) je způsob ocenění, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- *porovnávací způsob ocenění*, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- *výnosový způsob ocenění*, 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 (úrokové míry),
- *metody kombinované*, které jsou založeny na kombinaci přístupů výše uvedených metod,
- *metoda administrativní* je založena na oceňování podle vyhlášky Ministerstva financí.[5]

1.3.1 Nákladový způsob ocenění

Přístup na bázi nákladů je založen na převážně technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na znovuvybudování oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákladů na nákup pozemku.[9]

Rozpočtový způsob

Jedná se o metodu, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem (po připočtení příslušných přírážek podle pravidel pro stanovení cen stavebních prací) se obdrží reprodukční (resp. při zpětném oceňování pořizovací) cena.

Metodu lze použít pouze v případech, ve kterých jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení, tzn. prakticky jen u staveb nově budovaných, resp. u takových, u nichž existuje podrobná stavebně technická dokumentace s uvedením použitých stavebních hmot i u konstrukcí zakrytých a tato dokumentace souhlasí se skutečností.[4]

Metoda agregovaných položek

Jistou formou zjednodušení rozpočtové metody je metoda agregovaných položek, při níž dochází k oceňování skupin položek současně. Metoda je založena na agregaci příbuzných konstrukčních částí do jedné položky. Takto agregovaná položka potom vyjadřuje průměrné náklady na určitou konkrétně definovanou část stavby nebo skupinu stavebních prací (např. obvodové zdivo včetně vnitřních a vnějších povrchových úprav a lešení).[5]

Metoda technicko hospodářských ukazatelů

Princip spočívá ve zjištění výměry celé stavby (resp. jejích jednotlivých stavebně a provozně odlišných částí) – např. obestavěného prostoru, zastavěné plochy, délky, hloubky (např. studny), výšky (komíny). Pro danou jednotku se v katalogu technicko hospodářských ukazatelů (THU) zjistí jednotková cena. Vynásobením se obdrží cena reprodukční (resp. pořizovací – podle toho, ke kterému roku je THU stanoven).[4]

Jelikož je jednotková cena vlastně vztažena k určitému standardu, který většinou nemůže být s oceňovanou stavbou identický, je třeba provést úpravu pomocí vhodných poměrových koeficientů (vybavení, zastavěná plocha, místo, počet podlaží apod.), a zohlednit tak případné rozdíly týkající se tvaru, velikosti (s rostoucí plochou a výškou jednotkové náklady klesají), vybavení a polohy stavby.[5]

Věcná hodnota dle cenového předpisu

V poslední době se stále více ke zjištění věcné hodnoty používá také ocenění podle cenového předpisu – zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a jeho

prováděcí vyhlášky, a to nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti, a to tím více, čím více se předpis díky snaze autorů blíží skutečnosti.

Životnost staveb

Životnost staveb je veličina, která výrazně ovlivňuje odpočet ceny staveb za jejich opotřebení. Rozumíme jí 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.[4]

Opotřebení staveb

Pro výpočet tržní hodnoty nákladovým přístupem je nutno stanovit opotřebení stavby. Opotřebení je pokles kvality a ceny majetku vlivem jeho používání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu, apod.

Lineární metoda výpočtu opotřebení

Předpokladem aplikace této metody je to, že stavba se s přibývajícím věkem znehodnocuje přímočaře, tedy novostavba má nulové opotřebení, v polovině životnosti je opotřebení 50 %, atd. Je to naprosto jednoduchá, ale značně nepřesná metoda.

Nelineární metody výpočtu opotřebení

Nelineární „křivočaré“ metody vycházejí z jistě správného předpokladu, že v praxi neprobíhá opotřebení lineárně. V prvních letech po kolaudaci se stavba opotřebovává jen velmi málo, naopak v poslední třetině životnosti opotřebení prudce stoupá.

Analytická metoda výpočtu opotřebení

Analytická metoda je naprosto nejpřesnější, ale zároveň nejpracnější. Tato metoda analyzuje „rozkládá“ stavbu na jednotlivé prvky (základy, svislé nosné

konstrukce, vodorovné nosné konstrukce, omítky, okna, dveře, krytiny, výtahy, apod.) a stanovuje jejich jednotlivá opotřebení.[9]

1.3.2 Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací hodnota či cena vychází ze znalosti cen i vlastností nemovitostí, které byly prodány v daném místě a čase, nebo jsou věrohodně nabízeny na trhu a jejichž vlastnosti, zejména účel, kapacita, poloha a vybavenost, jsou podobné těm nemovitostem, jejichž cenu hledáme.[7]

Metoda monokriteriální

Metoda, při níž je porovnávání prováděno pouze na základě jednoho kritéria (například velikosti).

Metoda multikriteriální

Metoda, při níž je porovnávání prováděno na základě více kritérií.

Metoda přímého porovnání

Metoda porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou.

Metoda nepřímého porovnání

Též „metoda bazická“, „metoda standardní ceny“. Metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen) .

Porovnání nemovitosti jako celku

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a výše uvedených zásad.[4]

Pokud je možné provést srovnání nejméně se třemi obdobnými nemovitostmi, je také možné odhadnout porovnávací hodnotu, která potom vychází z dostupných informací (charakteristické parametry, cena) a odborných schopností odhadce. Údaje o srovnávacích objektech včetně zdroje musí být v odhadu uvedeny, a případné rozdíly musí být upraveny pomocí indexů. Dochází tak ke vzniku tzv. indexované tržní ceny, což je vlastně tržní cena srovnávacího objektu, upravená indexem odlišnosti tohoto objektu vůči objektu oceňovanému.

Výslednou porovnávací hodnotu zkoumané nemovitosti lze získat jako průměr srovnávacích hodnot minimálně u tří až pěti etalonů (srovnávacích vzorků).

Index odlišnosti

Z uvedeného plyne, že vedle kvalitních dat má rozhodující vliv na správnost výsledku dobrý odhad samotného indexu odlišnosti. V praxi k tomuto dochází odbornou úvahou znalce, která má často intuitivní podstatu.

Koeficient odlišnosti

Kombinace více koeficientů odlišnosti se využívá pro zjištění indexu odlišnosti. To se děje nejčastěji za pomoci vážených aritmetický průměrů, kdy jsou jednotlivým znakům přidělovány váhy podle míry jejich vlivu na tvorbu ceny nemovitosti.

Při používání jednotkových cen se provádí jejich porovnání.

Je třeba získat dostatečně velký soubor informací o prodaných, resp. inzerovaných nemovitostech stejného druhu, o známé sjednané, resp. požadované ceně a známé výměře (tzv. srovnávací objekty) a dále provést tyto kroky:

- zjištěné prodejní ceny vydělit výměrami a zjistit jednotkové ceny,
- tyto pomocí systému indexů jednotlivých srovnávacích objektů přepočítat na tzv. standardní jednotkovou cenu,

- z této standardní jednotkové ceny se pomocí stejného systému indexů (index oceňovaného objektu) vypočítá jednotková cena oceňovaného objektu,
- z jednotkové ceny oceňovaného objektu se násobením výměrami vypočte porovnávacím způsobem hledaná cena oceňovaného objektu.

Klimešova porovnávací metoda

Metodika publikovaná architektem Vladimírem Klimešem se věnuje především detailní metodě ke zjištění koeficientu odlišnosti (zde koeficientu prodejnosti) u nemovitostí zejména obytného charakteru pro hypoteční úvěry. Pro stanovení srovnávací hodnoty použil autor 21 znaků pro výpočet koeficientu z pětistupňového rozpětí každého znaku a vah jednotlivých znaků. Koeficient prodejnosti se určí ze vztahu:

$$KP = \frac{\sum_{n=1}^{21} (v_n \cdot c_i)}{\sum_{n=1}^{21} (v_n)},$$

kde KP je cenový koeficient,

v_n – váha n-tého znaku,

c_i – cenový index kvalitativní třídy.

Výsledná porovnávací hodnota je potom součinem takto získaného koeficientu a věcné hodnoty. Při použití této metody je třeba, aby byla oceňovaná nemovitost velikostí srovnatelná s nemovitostí srovnávací, poněvadž velikost objektu není koeficientem nijak reflektována.[5]

1.3.3 Výnosový způsob ocenění

Výnosová hodnota (podle zákona o oceňování majetku „cena stanovená výnosovým způsobem“) přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Porovnávají se zde dosažitelné zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené na určitý úrok. Ziskem z nemovitosti zde bude

zejména nájemné; kromě pronájmu bytů a nebytových (provozních) prostor lze uvažovat například i s pronájmem vnějších ploch pro reklamu apod. Dosažené hrubé nájemné se sníží o náklady na jeho dosažení (zejména daň z nemovitostí, živelní a odpovědnostní pojištění, náklady na údržbu a opravy pronajímaných staveb a na správu nemovitostí; snižování hodnoty staveb opotřebením se kompenzuje odpočtem amortizace) .[4]

Výnosovou hodnotu nemovitosti lze vyjádřit buď hodnotou věčné renty nebo hodnotou dočasné renty.

Výnosová hodnota s věčnou rentou

Jak sám název napovídá, neuvažujeme u této varianty s tím, že nemovitost bude přinášet výnos jen po určitou omezenou dobu životnosti. Vycházíme tedy z fikce konstantního (reálného) čistého ročního výnosu z nemovitosti resp. Jeho případného konstantního růstu.

Výnosová hodnota s dočasnou rentou

Na rozdíl od výnosové metody s věčnou rentou, se v tomto případě uvažuje příjem plynoucí z vlastnictví nemovitosti jen po určitou omezenou dobu její zbytkové ekonomické životnosti. Ta je ovlivněna především technickou životností, ale i strukturou na trhu poptávaných užitkových ploch.

Je zde však z výše uvedeného důvodu třeba oddělit výnosy plynoucí z vlastnictví samotné stavby od výnosů plynoucích z vlastnictví pozemku, u kterého je životnost neomezená.

1.3.4 Metody kombinované

Představují způsoby, kdy výsledná cena nemovitosti je získána kombinací dílčích přístupů z výše uvedených tržních metod. Samozřejmě použité postupy musí být citlivě aplikovány a musí být zohledněny jednak zvláštnosti každého přístupu a jednak i správně interpretovány získané výsledky.[5]

1.3.5 Oceňování pozemků

Při tržním oceňování nemovitostí jde většinou o problém odhadnout hodnotu nezastavěného pozemku nebo takového pozemku, jehož hodnota je v rámci souboru nemovitostí dominantní, v případě ocenění na základě nákladového přístupu ke stavbám je třeba pro odhad celkové hodnoty se zabývat i samostatně pojatou hodnotou pozemku. Za určitých předpokladů lze znalost hodnoty pozemku využít i při přístupech na bázi kapitalizace výnosu a porovnání včetně různých kombinací.[11]

Cenové mapy pozemků

Cenovou mapou pozemků rozumíme grafické zobrazení pozemků a jejich cen zpravidla v katastru dané obce. Bývají zpracovány v různých stupních podrobnosti. Cenové mapy slouží především k oceňování stavebních pozemků na území obce či města pro účely daně z převodu nemovitosti, daně dědické či darovací a pro další případy, kdy je vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu.

Cenová mapa slouží k vyjádření vztahů na trhu s nemovitostmi, ilustruje dosahovanou úroveň tržních cen jednotlivých nemovitostí v daném místě a čase.[5]

Indexová porovnávací metoda oceňování pozemků

Indexová metoda v podobě užívané v ČR spočívá obvykle ve stanovení průměrné ceny a indexů, kterými se tato průměrná cena upravuje pro konkrétní podmínky.[4]

Oceňování pozemků podle předpisu

Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny zjištěné jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.[14]

Metoda třídy polohy

Na základě velkého množství srovnání realizovaných cen nemovitostí s druhem stavby na nich postaveným, polohou pozemku a intenzitou jeho využití vyvinul švýcarský architekt Wolfgang Naegeli metodu výpočtu ceny stavebního pozemku podle třídy polohy. Podstata metody spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou je, že tato metoda může být použita ve všech případech, především pak tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné oceňovací objekty. Procentuální podíl ceny pozemku je určen pomocí klíče třídy polohy. V tomto klíči jsou obsažena různá kritéria, např. dopravní vztahy, obytné budovy a jejich poloha ve vztahu k obchodu, průmyslovému území, oblasti s nízkou využitelností pozemku, malý nebo vysoký počet podlaží, otevřený nebo uzavřený způsob zastavění, povyšující faktory (lázně, výhledové využití), redukční faktory (hluk z průmyslu, zastínění) atd. Stanovení třídy polohy odráží poměry jednotlivých pozemků. Např. objekty na zastávkách veřejných dopravních prostředků, na hlavních třídách, křižovatkách a obdobných místech by měly být až o třídu výše než sousední nemovitosti v bočních ulicích. V samotném středu měst platí tato zásada dvojnásob.[4]

1.3.6 Metoda administrativní

Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů se v současné době používá zejména pro daňové účely, jednak pro stanovení daně darovací, jednak jako srovnávací základna pro stanovení daně z úplatných převodů nemovitostí (prodejů), při kterých se porovnává kupní cena s cenou administrativní a vyšší z těchto cen je základnou pro výpočet daně.

Způsob určení této ceny i výchozí údaje jsou přesně dány oceňovací vyhláškou, takže její výhodou je, že oproti tržnímu ocenění je poměrně objektivní. Jelikož však neumožňuje zohlednit cenové vlivy, které oceňovací vyhláška nedefinuje, ale v praxi cenu nemovitostí ovlivňují, je její nevýhodou, že nemůže přesně postihnout reálnou cenu konkrétní nemovitosti s ohledem na aktuální stav trhu.[5]

1.4 Praktické využití výsledků ocenění v daňové problematice

Jedna nemovitost a dvě různé ceny: zjištěná podle vyhlášky Ministerstva financí ČR anebo podle prodejnosti, tedy cena obvyklá. Přestože jde o jednu nemovitost a oba způsoby by teoreticky měly směřovat k obdobnému výsledku (reálné hodnotě majetku) jsou někdy rozdíly v cenách až v řádech statisíců. Velkou roli zde hraje to, pro jaké účely je odhad ceny určen.

Oceňování nemovitostí je vyžadováno mimo jiné v těchto případech:

- při daňové povinnosti z prodeje a koupě,
- při darování a
- při dědickém řízení.

Daň dědická, darovací a daň z převodu nemovitostí

Skoro před deseti lety se dostaly do českého právního řádu daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí, kterými byly nahrazeny dřívější notářské poplatky. Tuto trojici daní (takzvané trojdaní) upravuje jediný zákon (zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů).

Podle původního znění zákona bylo vlastníkovo rozhodování o tom, zda se stane jeho majetek předmětem dědění anebo zda jej ještě za svého života převede na jinou osobu, daňově neutrální. Sazby dědické a darovací daně byly totiž původně totožné.

Ve druhé polovině 90. let se však poslancům podařilo prosadit, že se takto vypočtená dědická daň krátí na polovinu. Nadto je dědic, který byl manželem, dítětem nebo rodičem zůstavitele, od daně dědické zcela osvobozen. Pokud by se tedy někdo rozhodoval mezi závětí a darovací smlouvou jen podle výše daně, jistě by zvítězila poslední vůle.

Daň dědická

Při stanovení základu daně dědické je vycházeno z ceny určené soudem v dědickém řízení. Soud na podkladě zjištěného zůstavitelova majetku a jeho dluhů

provede soupis aktiv a pasiv a určí *obvyklou cenu* majetku, výši dluhů, popřípadě jeho předlužení v době smrti zůstavitele.

Paradoxem je, že cenu nemovitosti je nutné zjišťovat i v případech, kdy se žádná daň neplatí (dědění mezi manželi, či mezi rodiči a dětmi). Hodnotu majetku je totiž třeba zjistit už kvůli určení notářovy odměny.

Daň darovací

Cenou, z které se vychází při stanovování základu daně darovací, je *cena zjištěná dle platného cenového předpisu* ke dni nabytí majetku.

Daň z převodu nemovitostí

Výše daně z převodu nemovitostí činí 3 % procenta ze základu daně. V zákoně existují případy, kdy je prodávající od této daně osvobozen, avšak drtivá většina případů převodu nemovitostí ze strany fyzických osob této daňové povinnosti podléhá. Není těžké si domyslet, že v případech, kdy daň darovací nedosahuje 3 %, např. při převodu nemovitosti mezi manželi (I. skupina), je daňově optimální dar. Naopak při darování nemovitosti sourozencům, tetám, strýcům apod. (II. a III. skupina) by se mohlo vyplatit předstírat koupi.

Jádrem problému je stanovení základu daně. Platí, že základem daně je *cena zjištěná podle pravidel stanovených zákonem* o oceňování majetku znalcem, platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná. Vůle zákonodárce je zde v podstatě jasná a záměrem je zabránění možnosti daňových úniků.

V případě absence znaleckých posudků by totiž bylo z hlediska daní ideální uvádět v kupní smlouvě co možná nejnižší cenu, která by posloužila jako základ pro daň z převodu nemovitostí. Logicky by došlo řekněme k mimosmluvnímu vyrovnání v úrovni tržní ceny nemovitosti mezi oběma smluvními stranami a vše by se vyřešilo na úkor státní pokladny.

Právě z tohoto důvodu je základem daně vyšší ze dvou cen souvisejících s převodem nemovitosti (cena sjednaná či administrativní).

2 Cíle a metodika

Předmět zkoumání

Předmětem zkoumání je nemovitost zapsaná na LV č. 602 v katastrálním území Lišov, obec Lišov, okres České Budějovice, kraj Jihočeský, a to rodinný dům čp. 511 na pozemku parc. č. 497 s příslušenstvím, venkovními úpravami a pozemky, zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 497, zahrada parc. č. 273 a vodní plocha parc. č. 275/11.

Hlavní cíl práce

Srovnání postupů používaných při oceňování nemovitostí pro různé účely. Tomuto celkovému cíli pak odpovídají i níže uvedené dílčí cíle diplomové práce.

Dílčí cíle

- stanovení administrativní ceny výše uvedené nemovitosti, stanovení ceny se vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím,
- ocenění vybrané nemovitosti metodou nákladového ohodnocení (majetkový přístup),
- ocenění vybrané nemovitosti metodou výnosovou (příjmovou),
- ocenění vybrané nemovitosti metodou porovnávací (tržní),
- stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti,
- porovnání obou cen a posouzení možností využití administrativního způsobu, oceňování pro stanovení obvyklé ceny,
- praktické využití výsledků výpočtů v daňové problematice

Metodika

V práci jsou použity standardní vědecké metody, zejména analýza a syntéza, indukce a dedukce. Přičemž analýza je postup od jevů k principům a syntéza je potom invertní postup od principů k jevům. Indukce a dedukce jsou způsoby přecházení

od jedněch výroků k druhým. Indukce je postup od jednotlivého k obecnému, dedukce postup inverzní od obecného k jednotlivému.

Ocenění vyhláškovou cenou je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhlášky MF. č. 640/2004 Sb.

Odhad obvyklé ceny vychází z obecně užívaných metod pro stanovení věcné, výnosové a porovnávací hodnoty.

Vzhledem k tomu, že každá metoda má své klady a zápory, bylo nutné provést analýzu trhu a tržních podmínek. Předběžná hodnota zjištěná na základě výše uvedených metod byla proto dále porovnána s konkrétními prodeji v daném místě a čase.

Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti byl brán zřetel na silné a slabé stránky nemovitosti, které jsou uvedeny v kapitole 4.

Výpočet jednotlivých typů daní je proveden dle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

3 Postup ocenění vybrané nemovitosti dle platné cenové vyhlášky

3.1 Všeobecné údaje o oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je soubor věcí nemovitých, a to rodinný dům čp. 511 a pozemky v katastrálním území Lišov, obec Lišov, okres České Budějovice, kraj Jihočeský.

Jedná se o starší samostatně stojící nepodsklepený rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a se sklonitou střechou. Tento dům se nalézá v horní části města nad rybníkem „Hliniště“. Jedná se o poměrně klidnou lokalitu, v níž jsou situovány obdobné rodinné domy. Příjezd k domu je po zpevněné komunikaci s asfaltovým povrchem.

Dům je napojen na městský vodovodní řád, kanalizaci a rozvod nízkého napětí ze sítě E.ON. Domovní plynová přípojka není funkční, podle sdělení majitelů nemovitosti je zaplombována a nelze ji proto využívat.

Součástí posudku je ocenění vedlejší stavby (uhelny), venkovních úprav (přípojky vody, přípojky kanalizace a oplocení s vraty a vrátky) a pozemků, s příslušenstvím, včetně břemene váznoucího na nemovitosti.

3.2 Vlastní výpočet

3.2.1 Hlavní stavba – rodinný dům

V domě je jedna bytová jednotka s příslušenstvím. Dům je svým uspořádáním vhodný pro rodinné bydlení, kde více než polovina plochy připadá na bydlení. Nemovitost je tedy podle současně platných předpisů rodinný dům a takto bude i oceněna. Původní stavba domu byla dokončena roku 1931 a do trvalého užívání byla uvedena v roce 1932. V roce 1980 byly na základě vydaného stavebního povolení provedeny stavební úpravy a modernizace stavby. V roce 1987 byla k původní stavbě přistavěna uhelna, tato je využívána výhradně jako sklad uhlí.

V domě se nachází předsíň, chodba, kuchyň, ložnice, dva pokoje, koupelna, kotelná a uhelna.

Základy jsou z lomového kamene pojené na hlínu bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel pálených plných. Střecha je provedena jako sedlová, krov dřevěný trémový vaznicové soustavy. Krytina střechy je z betonových tašek BRAMAC. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu. Stropy jsou provedeny jako stropy dřevěné trémové povalové, podbíjené, omítané, s rovnými podhledy. V půdním prostoru, který je přístupný vstupem přístavným žebříkem, je strop uzavřen hliněnou mazaninou. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké dvouvrstvé. Vnější omítky jsou vápenné hladké bílé a barvené. Vnitřní obklady jsou provedeny v koupelně jako běžné obklady keramické. Dveře jsou řešeny jako dřevěné hladké a výplňové. Umístěny jsou v ocelových zárubních. Okna jsou dřevěná dvojitá špaletová a dřevěná zdvojená. Podlahy jsou provedeny z betonové mazaniny kryté podlahovou krytinou z PVC nebo jako běžné keramické dlažby. Vytápění je ústřední s kotlem na tuhá paliva, radiátory jsou ocelové. Elektroinstalace 380/220 V je vedena pod omítkou. Rozvod studené i teplé vody je proveden. Zdrojem vody je veřejný vodovod. Ohřev teplé vody je řešen elektrickým bojlerem. Kanalizace je provedena a je svedena do veřejného kanalizačního řádu. Kuchyně je vybavena běžným kombinovaným sporákem. Koupelna je vybavena vanou, umývadlem a splachovací toaletou. Ostatní vybavení domu je běžné jako např. odsavače par, přívod veřejného telefonu, rozvod televizního signálu apod. Stáří domu k datu ocenění je 75 roků. Dům je celkově ve vyhovujícím technickém stavu.

Výpis výměr:

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

| | | |
|-------------------------|------------------|----------------------|
| Zastavěná plocha | 7,05 m x 10,05 m | 71,56 m ² |
| Výška NP | 2,75 m | |
| Výška konstrukce stropu | 0,30 m | |
| Výška hřebene | 3,25 m | |
| Zastavěná plocha | 8,65 m x 4,95 m | 42,82 m ² |
| Výška NP | 2,40 m | |
| Výška konstrukce stropu | 0,25 m | |
| Výška hřebene | 0,75 m | |

Obestavěný prostor:

| | | |
|----|-----------------------------------|-----------------------------|
| RD | 71,56 m ² x 2,75 m | 196,79 m ³ |
| | 71,56 m ² x 0,30 m | 21,47 m ³ |
| | 71,56 m ² x 3,25 m : 2 | 116,29 m ³ |
| | 42,82 m ² x 2,40 m | 102,77 m ³ |
| | 42,82 m ² x 0,25 m | 10,71 m ³ |
| | 42,82 m ² x 0,75 m : 2 | 16,06 m ³ |
| | | 464,09 m³ |

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ A

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží

Podkroví: bez účelového využití

Střecha: se šikmou nebo strmou střechou

Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Dům: neřadový

Kód standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.11.1

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, B = navíc (neuvedené) konstrukce)

| Pol. Č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------|-----------------------|--|---------------------|----------|
| 1 | Základy | mělké založení bez izolace | P | 100 |
| 2 | Zdivo | cihelné tl. 45 cm s dostatečnou izolací | S | 100 |
| 3 | Stropy | s rovným podhledem | S | 100 |
| 4 | Střecha | krov dřevěný trámový vaznicové soustavy, střecha sedlová | S | 100 |
| 5 | Krytina | z betonových tašek | S | 100 |
| 6 | Klempířské konstrukce | úplné z pozinkovaného plechu včetně parapetů | S | 100 |
| 7 | Vnitřní omítky | vápenné hladké dvouvrstvé | S | 100 |
| 8 | Fasádní omítky | vápenné hladké bílé a barvené | S | 100 |
| 9 | Vnější obklady | nevyskytují se | C | 100 |

| | | | | |
|----|-----------------------------|---|---|-----|
| 10 | Vnitřní obklady | běžné obklady v koupelně | S | 100 |
| 11 | Schody | nevyskytují se | C | 100 |
| 12 | Dveře | dřevěné hladké výplňové | S | 100 |
| 13 | Okna | dřevěná dvojitá špaletová a zdvojená | S | 100 |
| 14 | Podlahy obytných místností | betonová mazanina – krytina z PVC | S | 100 |
| 15 | Podlahy ostatních místností | betonová mazanina – krytina z PVC, běžná keramická dlažba | S | 100 |
| 16 | Vytápění | ústřední s kotlem na tuhá paliva | S | 100 |
| 17 | Elektroinstalace | světelný i motorový proud, pojistkové automaty | S | 100 |
| 18 | Bleskosvod | nevyskytuje se | C | 100 |
| 19 | Rozvod vody | studená i teplá | S | 100 |
| 20 | Zdroj teplé vody | bojler | S | 100 |
| 21 | Instalace plynu | nefunkční | C | 100 |
| 22 | Kanalizace | provedeno odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC | S | 100 |
| 23 | Vybavení kuchyně | kombinovaný sporák | S | 100 |
| 24 | Vnitřní vybavení | ocelová vana, umývadlo | S | 100 |
| 25 | Záchod | standardní splachovací | S | 100 |
| 26 | Ostatní | digestoř, rozvod veřejného telefonu, odvětrávání prostoru ventilátory | S | 100 |

Výpočet koeficientu K_4 :

| Pol. č. | Konstrukce a vybavení | Hodnocení standardu | Podíl (příloha 14) | Koeficient | Upravený podíl |
|---------|-----------------------|---------------------|--------------------|------------|----------------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| 1 | Základy | P | 0,082 | 0,46 | 0,03772 |
| 2 | Zdivo | S | 0,212 | 1,00 | 0,21200 |
| 3 | Stropy | S | 0,079 | 1,00 | 0,07900 |
| 4 | Střecha | S | 0,073 | 1,00 | 0,07300 |
| 5 | Krytina | S | 0,034 | 1,00 | 0,03400 |
| 6 | Klempířské konstrukce | S | 0,009 | 1,00 | 0,00900 |
| 7 | Vnitřní omítky | S | 0,058 | 1,00 | 0,05800 |
| 8 | Fasádní omítky | S | 0,028 | 1,00 | 0,02800 |
| 9 | Vnější obklady | C | 0,005 | 0,00 | 0,00000 |
| 10 | Vnitřní obklady | S | 0,023 | 1,00 | 0,02300 |
| 11 | Schody | C | 0,010 | 0,00 | 0,00000 |
| 12 | Dveře | S | 0,032 | 1,00 | 0,03200 |

| | | | | | |
|---------------------|-----------------------------|---|-------|------|---------|
| 13 | Okna | S | 0,052 | 1,00 | 0,05200 |
| 14 | Podlahy obytných místností | S | 0,022 | 1,00 | 0,02200 |
| 15 | Podlahy ostatních místností | S | 0,010 | 1,00 | 0,01000 |
| 16 | Vytápění | S | 0,052 | 1,00 | 0,05200 |
| 17 | Elektroinstalace | S | 0,043 | 1,00 | 0,04300 |
| 18 | Bleskosvod | C | 0,006 | 0,00 | 0,00000 |
| 19 | Rozvod vody | S | 0,032 | 1,00 | 0,03200 |
| 20 | Zdroj teplé vody | S | 0,019 | 1,00 | 0,01900 |
| 21 | Instalace plynu | C | 0,005 | 0,00 | 0,00000 |
| 22 | Kanalizace | S | 0,031 | 1,00 | 0,03100 |
| 23 | Vybavení kuchyně | S | 0,005 | 1,00 | 0,00500 |
| 24 | Vnitřní vybavení | S | 0,041 | 1,00 | 0,04100 |
| 25 | Záchod | S | 0,003 | 1,00 | 0,00300 |
| 26 | Ostatní | S | 0,034 | 1,00 | 0,03400 |
| Celkem | | | | | 0,92972 |
| Koeficient vybavení | | | | | 0,92972 |

Ocenění objektu (dle § 5 – Rodinné domy):

| | |
|---|---------------------------|
| Základní cena (ZC; dle přílohy č. 6): | 2 290,-/m ³ OP |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | 0,9297 |
| Polohový koeficient K ₅ (dle přílohy č. 13): | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (dle přílohy č. 35): | 1,8280 |
| Koeficient prodejnosti K _p (dle přílohy č. 36): | 1,1890 |

Základní cena upravená:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$ZCU = 2\,290 \times 0,9297 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 1,1890 = 4\,627,39 \text{ Kč/ m}^3 \text{ OP}$$

$$\text{Plná cena: } 464,09 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 4\,627,39 = \mathbf{2\,147\,525,43 \text{ Kč}}$$

Analytická metoda výpočtu opotřebení:

| Pol. č. | Konstrukce a vybavení | Upravený podíl | Přepočtený podíl A | Stáří B | Životnost prvku C | Opotřebení B/C | B/CxAx100 |
|--------------------------------|-----------------------------|----------------|--------------------|---------|-------------------|----------------|-----------|
| (1) | (2) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) |
| 1 | Základy | 0,03772 | 0,04069 | 75 | 150 | 0,50000 | 2,03450 |
| 2 | Zdivo | 0,21200 | 0,22869 | 75 | 130 | 0,57692 | 13,19365 |
| 3 | Stropy | 0,07900 | 0,08522 | 75 | 120 | 0,62500 | 5,32625 |
| 4 | Střecha | 0,07300 | 0,07875 | 75 | 120 | 0,62500 | 4,92188 |
| 5 | Krytina | 0,03400 | 0,03668 | 4 | 60 | 0,06667 | 0,24453 |
| 6 | Klempířské konstrukce | 0,00900 | 0,00971 | 4 | 40 | 0,10000 | 0,09710 |
| 7 | Vnitřní omítky | 0,05800 | 0,06257 | 26 | 80 | 0,32500 | 2,03352 |
| 8 | Fasádní omítky | 0,02800 | 0,03020 | 75 | 80 | 0,93750 | 2,83125 |
| 9 | Vnější obklady | 0,00000 | 0,00000 | | 45 | 0,00000 | 0,00000 |
| 10 | Vnitřní obklady | 0,02300 | 0,02481 | 26 | 50 | 0,52000 | 1,29012 |
| 11 | Schody | 0,00000 | 0,00000 | | 150 | 0,00000 | 0,00000 |
| 12 | Dveře | 0,03200 | 0,03452 | 26 | 50 | 0,52000 | 1,79504 |
| 13 | Okna | 0,05200 | 0,05609 | 20 | 50 | 0,40000 | 2,24360 |
| 14 | Podlahy obytných místností | 0,02200 | 0,02373 | 26 | 40 | 0,65000 | 1,54245 |
| 15 | Podlahy ostatních místností | 0,01000 | 0,01079 | 26 | 50 | 0,52000 | 0,56108 |
| 16 | Vytápění | 0,05200 | 0,05609 | 20 | 30 | 0,66667 | 3,73933 |
| 17 | Elektroinstalace | 0,04300 | 0,04639 | 26 | 40 | 0,65000 | 3,01535 |
| 18 | Bleskosvod | 0,00000 | 0,00000 | | 50 | 0,00000 | 0,00000 |
| 19 | Rozvod vody | 0,03200 | 0,03452 | 3 | 50 | 0,06000 | 0,20712 |
| 20 | Zdroj teplé vody | 0,01900 | 0,02050 | 12 | 20 | 0,60000 | 1,23000 |
| 21 | Instalace plynu | 0,00000 | 0,00000 | | 50 | 0,00000 | 0,00000 |
| 22 | Kanalizace | 0,03100 | 0,03344 | 26 | 60 | 0,43333 | 1,44906 |
| 23 | Vybavení kuchyně | 0,00230 | 0,00248 | 4 | 25 | 0,16000 | 0,00040 |
| 24 | Vnitřní vybavení | 0,04100 | 0,04423 | 26 | 30 | 0,86667 | 3,83327 |
| 25 | Záchod | 0,00300 | 0,00324 | 26 | 30 | 0,43333 | 0,28080 |
| 26 | Ostatní | 0,03400 | 0,03668 | 8 | 20 | 0,40000 | 1,46720 |
| Celkem | | 0,92702 | 1,000 | | | | 53,34 |
| Opotřebení analytickou metodou | | | | | | | 53,34 % |

Rodinný dům – cena zjištěná:

2 147 525,43 - (0,5334 x 2 147 525,43) =

1 002 035,37 Kč

3.2.2 Vedlejší stavba - uhelna

Uhelna byla k původní stavbě rodinného domu přistavěna v roce 1987. Má výhradně charakter skladu uhlí a má samostatný vchod.

Základy jsou z monolitického betonu, proložené lomovým kamenem, s izolací proti zemi vlhkosti. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel pálených plných. Krov je proveden jako dřevěný trámový. Krytina krovu je z vlnitých osinkocementových desek na latích. Klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu. Strop je prefabrikovaný. Skládá se ze stropních vložek MIAKO, které jsou vloženy do nosných keramických trámů. Je omítaný. Vnitřní omítky jsou vápenné hladké dvouvrstvé. Vnější omítky jsou vápenné hladké bílé. Dveře jsou řešeny jako dřevěné hladké. Vsazeny jsou do ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy jsou provedeny z betonové mazaniny. Elektroinstalace 380/220 V je vedena pod omítkou. Stáří uhelny k datu ocenění je 19 roků. Uhelna je celkově ve vyhovujícím technickém stavu.

Výpis výměr:

Zastavěná plocha a výšky podlaží:

| | | |
|-------------------------|-----------------|----------------------|
| Zastavěná plocha | 3,95 m x 4,10 m | 16,20 m ² |
| Výška NP | 2,20 m | |
| Výška konstrukce stropu | 0,30 m | |
| Výška hřebene | 0,60 m | |

Obestavěný prostor:

| | | |
|--------|----------------------------------|----------------------------|
| Uhelna | 16,20 m ² x 2,20 m | 35,64 m ³ |
| | 16,20 m ² x 0,30 m | 4,86 m ³ |
| | 16,20 m ² x 0,60 m :2 | 4,86 m ³ |
| | | 45,36 m³ |

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba: typ B

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží

Podkroví: nemá podkroví
 Krov: neumožňující zřízení podkroví
 Kód standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, B = navíc (neuvedené) konstrukce)

| Pol. č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---------|-----------------------|--|---------------------|----------|
| 1 | Základy | základové pasy z monolitického betonu | S | 100 |
| 2 | Obvodové stěny | zděné, tl. 30 cm | S | 100 |
| 3 | Stropy | prefabrikovaný ze stropních vložek MIAKO, vložených do nosných keramických trámů | S | 100 |
| 4 | Krov | neumožňující podkroví | S | 100 |
| 5 | Krytina | z vlnitých osinkocementových desek | S | 100 |
| 6 | Klempířské konstrukce | úplné z pozinkovaného plechu | S | 100 |
| 7 | Úprava povrchů | omítky vápenné hladké | S | 100 |
| 8 | Schodiště | není | S | 100 |
| 9 | Dveře | dřevěné hladké | S | 100 |
| 10 | Okna | dřevěná zdvojená | S | 100 |
| 11 | Podlahy | betonová | S | 100 |
| 12 | Elektroinstalace | pouze světelná | P | 100 |

Výpočet koeficientu K_4 :

| Pol. č. | Konstrukce a vybavení | Hodnocení standardu | Podíl (příloha 14) | Koeficient | Upravený podíl |
|---------|-----------------------|---------------------|--------------------|------------|----------------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| 1 | Základy | S | 0,071 | 1,00 | 0,07100 |
| 2 | Obvodové stěny | S | 0,318 | 1,00 | 0,31800 |
| 3 | Stropy | S | 0,198 | 1,00 | 0,19800 |
| 4 | Krov | S | 0,073 | 1,00 | 0,07300 |
| 5 | Krytina | S | 0,081 | 1,00 | 0,08100 |
| 6 | Klempířské konstrukce | S | 0,017 | 1,00 | 0,01700 |
| 7 | Úprava povrchů | S | 0,061 | 1,00 | 0,06100 |
| 8 | Schodiště | S | - | 1,00 | - |
| 9 | Dveře | S | 0,030 | 1,00 | 0,03000 |

| | | | | | |
|---------------------|------------------|---|-------|------|---------|
| 10 | Okna | S | 0,011 | 1,00 | 0,01100 |
| 11 | Podlahy | S | 0,082 | 1,00 | 0,08200 |
| 12 | Elektroinstalace | P | 0,058 | 0,46 | 0,02668 |
| Celkem | | | | | 0,96868 |
| Koeficient vybavení | | | | | 0,96868 |

Ocenění objektu (dle § 7 – Vedlejší stavby):

Základní cena (ZC; dle přílohy č. 8): 1 250,-/m³ OP

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu): 0,9687

Polohový koeficient K₅ (dle přílohy č. 13): 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č. 35): 1,8270

Koeficient prodejnosti K_p (dle hlavní stavby): 1,1890

Základní cena upravená:

$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$

$ZCU = 1\,250 \times 0,9687 \times 1,0000 \times 1,8270 \times 1,1890 = 2\,630,39 \text{ Kč/ m}^3 \text{ OP}$

Plná cena: 45,36 m³ OP x 2 630,39 = **119 314,49 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 19 roků

Zbývající životnost stavby (T): 61 roků

Celková předpokládaná životnost stavby (Z): 80 roků

Opotřebení A_L:

$A_L = 100 \% \times S/Z$

$A_L = 100 \% \times 19/80 = 23,75 \%$

Uhelna – cena zjištěná:

$119\,314,49 - (0,2375 \times 119\,314,49) = \mathbf{90\,977,30 \text{ Kč}}$

3.2.3 Venkovní úpravy

Uliční oplocení

Jedná se o dřevěný laťový plot na ocelových sloupcích v betonových patkách. Sloupky jsou natřeny Eternalem, dřevěná část Luxolem.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 13.2

Plot z ocelových plotových rámu s pletivem nebo dřevěné hoblované rámy na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr

Kód standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.4

Plocha: $1,10 * 15,00 = 16,5 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (ZC, dle přílohy č. 11): 450,-/m²

Polohový koeficient K₅ (dle přílohy č. 13): 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č. 35): 1,8280

Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č. 36): 1,1890

Základní cena upravená:

$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$

$ZCU = 450 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 1,1890 = 978,07 \text{ Kč/ m}^2$

Plná cena: 16,5 m² x 978,07 = **16 138,16 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 3 roky

Zbývající životnost stavby (T): 27 roků

Celková předpokládaná životnost stavby (Z): 30 roků

Opotřebení A_L:

$A_L = 100 \% \times S/Z$

$A_L = 100 \% \times 3/30 = 10,00 \% \quad - 1 613,82 \text{ Kč}$

Uliční oplocení – cena zjištěná:

14 524,34 Kč

Plotová vrátka

Jedná se o ocelová vrátka s dřevěnou výplní. Umožňují vstup na pozemek a dále do domu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 14.3.1

Vrátka ocelová s dřevěnou výplní

Kód standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.4

Počet: 1 ks

Ocenění:

Základní cena (ZC, dle přílohy č. 11): 1 500,-/ks

Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 13): 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č. 35): 1,8280

Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č. 36): 1,1890

Základní cena upravená:

$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$

$ZCU = 1\,500 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 1,1890 = 3\,260,24 \text{ Kč/ ks}$

Plná cena: 1 ks x 3 260,24 = **3 260,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 3 roky

Zbývající životnost stavby (T): 27 roků

Celková předpokládaná životnost stavby (Z): 30 roků

Opotřebení A_L :

$A_L = 100 \% \times S/Z$

$A_L = 100 \% \times 3/30 = 10,00 \% \quad - 326,02 \text{ Kč}$

Plotová vrátka – cena zjištěná:

2 934,22 Kč

Plotová vrata

Jde o ocelová vrata s dřevěnou výplní. Umožňují vjezd na pozemek.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 14.6.1

Vrata ocelová s dřevěnou výplní

Kód standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.4

Počet: 1 ks

Ocenění:

Základní cena (ZC, dle přílohy č. 11): 3 600,-/ks

Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 13): 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č. 35): 1,8280

Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č. 36): 1,1890

Základní cena upravená:

$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$

$ZCU = 3\,600 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 1,1890 = 7\,824,57 \text{ Kč/ ks}$

Plná cena: 1 ks x 7 824,57 = **7 824,57 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 3 roky

Zbývající životnost stavby (T): 27 roků

Celková předpokládaná životnost stavby (Z): 30 roků

Opotřebení A_L :

$A_L = 100 \% \times S/Z$

$A_L = 100 \% \times 3/30 = 10,00 \% \quad - 782,46 \text{ Kč}$

Plotová vrata – cena zjištěná:

7 042,11 Kč

Oplocení zahrady

Jedná se o plot z pletiva na ocelových sloupcích v betonových patkách, natřen je Eternalem.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 13.1

Plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr

Kód standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.4

Plocha: $1,50 * 3,00 = 4,50 \text{ m}^2$

Ocenění:

Základní cena (ZC, dle přílohy č. 11): 240,-/m²

Polohový koeficient K₅ (dle přílohy č. 13): 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č. 35): 1,8280

Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č. 36): 1,1890

Základní cena upravená:

$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$

$ZCU = 240 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 1,1890 = 521,64 \text{ Kč/ m}^2$

Plná cena: $4,5 \text{ m}^2 \times 521,64 = 2\ 347,38 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 20 roků

Zbývající životnost stavby (T): 10 roků

Celková předpokládaná životnost stavby (Z): 30 roků

Opotřebení A_L:

$A_L = 100 \% \times S/Z$

$A_L = 100 \% \times 20/30 = 66,67 \% \quad - 1\ 565,00 \text{ Kč}$

Oplocení zahrady – cena zjištěná: **782,38 Kč**

Plotová vrátka

Jedná se o ocelová vrátka s výplní z drátěného pletiva. Umožňují vstup na zahradu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 14.2

Vrátka ocelová s s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků

Kód standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.64.4

Počet: 1 ks

Ocenění:

Základní cena (ZC, dle přílohy č. 11): 1 450,-/ks

Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 13): 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č. 35): 1,8280

Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č. 36): 1,1890

Základní cena upravená:

$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$

$ZCU = 1\,450 \times 1,0000 \times 1,8280 \times 1,1890 = 3\,151,56 \text{ Kč/ ks}$

Plná cena: 1 ks x 3 151,56 = **3 151,56 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 20 roků

Zbývající životnost stavby (T): 10 roků

Celková předpokládaná životnost stavby (Z): 30 roků

Opotřebení A_L :

$A_L = 100 \% \times S/Z$

$A_L = 100 \% \times 20/30 = 66,67 \% \quad - 2\,101,15 \text{ Kč}$

Plotová vrátka – cena zjištěná: **1 050,41 Kč**

Vodovodní přípojka

Jedná se o domovní přípojku z plastového potrubí z veřejného vodovodu.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 1.1.6.1

Přípojka vody DN 25 mm

Kód standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.41.1

Délka: 4,70 m

Ocenění:

Základní cena (ZC, dle přílohy č. 11): 355,-/m

Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 13): 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č. 35): 1,9320

Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č. 36): 1,1890

Základní cena upravená:

$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$

$ZCU = 355 \times 1,0000 \times 1,9320 \times 1,1890 = 815,49 \text{ Kč/ m}$

Plná cena: 4,70 m x 815,49 = **3 832,80 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 24 roků

Zbývající životnost stavby (T): 31 roků

Celková předpokládaná životnost stavby (Z): 55 roků

Opotřebení A_L :

$A_L = 100 \% \times S/Z$

$A_L = 100 \% \times 24/55 = 43,64 \% \quad - 1 672,63 \text{ Kč}$

Vodovodní přípojka – cena zjištěná: **2 160,17 Kč**

Kanalizační přípojka

Jedná se o domovní kanalizační přípojku z betonového potrubí.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úprava: 2.1.2

Přípojka kanalizace DN 200 mm

Kód standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.41.4

Délka: 7,00 m

Ocenění:

Základní cena (ZC, dle přílohy č. 11): 1 450,-/m

Polohový koeficient K_5 (dle přílohy č. 13): 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (dle přílohy č. 35): 1,9320

Koeficient prodejnosti K_p (dle přílohy č. 36): 1,1890

Základní cena upravená:

$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$

$ZCU = 1\,450 \times 1,0000 \times 1,9320 \times 1,1890 = 3\,330,86 \text{ Kč/ m}$

Plná cena: 7,00 m x 3 330,86 = **23 316,02 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 24 roků

Zbývající životnost stavby (T): 76 roků

Celková předpokládaná životnost stavby (Z): 100 roků

Opotřebení A_L :

$A_L = 100 \% \times S/Z$

$A_L = 100 \% \times 24/100 = 24,00 \% \quad - 5\,595,84 \text{ Kč}$

Kanalizační přípojka – cena zjištěná: **17 720,18 Kč**

3.2.4 Porosty

Ovocné dřeviny

Zahrádkářský typ ovocnářství:

| Název | Stáří [roků] | Počet/ Výměra | Jedn. cena [Kč/jedn.] | Úprava [%] | Upr. cen [Kč/jedn.] | Cena [Kč] |
|---------------------------------------|-----------------|------------------|--------------------------|---------------|------------------------|--------------|
| Švestka - vt | 64 | 2 ks | 60,00 | - | 60,00 | 120,00 |
| Angrešt - vt | 25 | 2 ks | 20,00 | - | 20,00 | 40,00 |
| Rybíz červený - vt | 25 | 4 ks | 20,00 | - | 20,00 | 80,00 |
| Maliník - vt | 25 | 2 m ² | 10,00 | - | 20,00 | 40,00 |
| Součet | | | | | | 280,00 |
| Koeficient prodejnosti K _p | | | | | | 1,00 |
| Celkem – ovocné dřeviny | | | | | | 280,00 |

Ovocné dřeviny – cena zjištěná:

280,00 Kč

Okrasné dřeviny

| Název | Stáří [roků] | Počet/ Výměra | Jedn. cena [Kč/jedn.] | Úprava [%] | Upr. cen [Kč/jedn.] | Cena [Kč] |
|---------------------------------------|-----------------|------------------|--------------------------|---------------|------------------------|--------------|
| Šeřík malolistý | 25 | 2 ks | 1 495,00 | - | 1 495,00 | 2 990,00 |
| Cypřišek nutkajský | 15 | 1 ks | 1 430,00 | - | 1 430,00 | 1 430,00 |
| Součet | | | | | | 4 420,00 |
| Koeficient prodejnosti K _p | | | | | | 1,00 |
| Celkem – okrasné dřeviny | | | | | | 4 420,00 |

Okrasné dřeviny – cena zjištěná:

4 420,00 Kč

3.2.5 Pozemky

Stavební pozemky

Jedná se o pozemky zastavěná plocha a nádvoří parc. č. 497 a zahrada parc. č. 273. Pozemky jsou mírně svažité. Zahrada je udržovaná a tvoří funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem.

Počet obyvatel v obci je 3 988.

Ocenění:

Základní cena (ZC) = $C_p \times 1,00$

$C_p = 35 + (\underline{a} - 1000) \times 0,007414 = 35 + (3\,988 - 1000) \times 0,007414 = 57,15 \text{ Kč}$

Základní cena (ZC) = 57,15 Kč

| Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|----------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| Zastavěná plocha a nádvoří | 497 | 230 | 57,15 | 13 144,50 |
| Součet | | | | 13 144,50 |
| Úprava ceny (příloha č. 18 - tabulka 1): | | | | |
| Možnost napojení na rozvod plynu | | | + 10 % | |
| Úprava ceny celkem | | | + 10 % | + 1 314,45 |
| Mezisoučet | | | | 14 458,95 |
| Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití): | | | | *1,1890 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby): | | | | *1,8280 |
| Celkem | | | | 31 426,41 |

| Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|----------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------------|
| Zahrada | 273 | 136 | 57,15 | 7 772,40 |
| Součet | | | | 7 772,40 |
| Úprava ceny (příloha č. 18 - tabulka 1): | | | | |
| Možnost napojení na rozvod plynu | | | + 10 % | |
| Úprava ceny celkem | | | + 10 % | + 777,24 |
| Mezisoučet | | | | 8 549,64 |
| Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití): | | | | *1,1890 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby): | | | | *1,8280 |
| Úprava ceny podle § 28 odst. 7 | | | | *0,4000 |
| Celkem | | | | 7 433,03 |

Stavební pozemky celkem – cena zjištěná:

38 859,44 Kč

Vodní plocha

Nedílnou součástí nemovitosti čp. 511 je vodní plocha – vodní tok v korytě umělém p.č. 275/11. Tento probíhá na hranici pozemku p.č. 497 a p.č. 273.

Ocenění:

| Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| Vodní plocha | 275/11 | 187 | 57,15 | 10 687,05 |
| Součet | | | | 10 687,05 |
| Úprava ceny podle § 32 odst. 7 | | | | *0,0300 |
| Celkem | | | | 320,61,18 |

Vodní plocha celkem – cena zjištěná:

320,61 Kč

3.2.6 Omezení vlastnického práva

Jedná se o omezení vlastnického práva ve formě věcného břemene údržby a čištění kanalizace pro parcelu č. 275/11 vůči městu Lišov podle smlouvy RV 353/1990.

Ocenění:

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 18 odstavce 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku na jednotnou částku 10 000 Kč.

Věcné břemeno – cena zjištěná:

10 000,00 Kč

3.3 Rekapitulace

Ceny včetně opotřebení:

| | |
|---|------------------------|
| Hlavní stavba | 1 002 035,37 Kč |
| Vedlejší stavba | 90 977,30 Kč |
| Venkovní úpravy | 46 213,81 Kč |
| Porosty | 4 700,00 Kč |
| Pozemky | 39 180,05 Kč |
| Celkem | 1 183 106,53 Kč |
| Odpočet ceny práva odpovídajícímu věčnému břemenu | - 10 000,00 Kč |
| Cena nemovitosti včetně opotřebení činí celkem | 1 173 106,53 Kč |
| Po zaokrouhlení dle § 49 | 1 173 110,00 Kč |

4 Ocenění vybrané nemovitosti obvyklou cenou

4.1 Místopisné a vstupní údaje

4.1.1 Všeobecné místopisné údaje

Město Lišov leží v jižních Čechách, vzdušnou čarou 10 kilometrů severovýchodně od Českých Budějovic, na pahorkatině při okraji Třeboňské pánve. Nejvyšším místem této pahorkatiny je kóta Větrník, udávající výšku 566 metrů. Vzhledem k tomu, že se město nachází na pozvolném východním svahu, je jeho dolní konec přibližně o šedesát metrů níže než konec horní. Centrum města se nalézá ve výšce 508,6439 metrů (dle značky na budově bývalého okresního soudu nacházející se v bezprostřední blízkosti náměstí). Půdorys Lišova je protáhlý, původní zástavba se nachází podél hlavní silnice z Českých Budějovic do Třeboně. Infrastruktura bočních ulic se stále rozšiřuje.

Předmět ocenění se nachází v horní části města nad rybníkem „Hlaniště“ v jeho intravilánu. Jedná se o poměrně klidnou lokalitu. Okolní zástavbu oceňované nemovitosti tvoří obdobné rodinné domy. Ve městě je čilý automobilový i chodecký provoz se snadnou dostupností veřejné dopravy. Cesta na zastávku trvá cca 5 minut.

4.1.2 Údaje o oceňované stavbě rodinného domu

Stavba rodinného domu byla podrobně popsána v kapitole 3.

4.1.3 Údaje o vlivech na obvyklou cenu nemovitosti

Nemovitost má omezeno vlastnické právo (viz. kapitola 3). Stavby, které přímo ovlivňují životní prostředí a tím i cenu obvyklou se v blízkosti oceňovaného majetku nenacházejí. Kladný vliv na cenu posuzované nemovitosti má v tomto případě zvláště faktor polohy nemovitosti, a to pro dopravní dostupnost a kvality místa určeného k bydlení. Stavba domu je vzhledem ke svému stáří v solidním stavebně technickém

stavu. Konstrukční a dispoziční řešení stavby je v souladu se současnými požadavky na standard bydlení v rodinných domech.

4.2 Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny je v naší praxi hodnocení prováděno v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda nákladového ohodnocení (věcná),
- metoda výnosová (příjmová) a
- metoda porovnávací (tržní).

Pro ocenění cenou obvyklou bude proto použito kombinace těchto metod.

4.3 Metoda nákladového ohodnocení (věcná)

4.3.1 Věcná hodnota stavby

Pro výpočet věcné hodnoty hlavní stavby (reprodukční hodnota snižená o opotřebení) je v tomto případě použito ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti - K_p .

Věcná hodnota hl. stavby činí

$1\,002\,035,37 / 1,189 =$ 842 750,- Kč

4.3.2 Věcná hodnota pozemků

Stanovení věcné hodnoty pozemků vychází z průměrné ceny porovnatelných pozemků, neboť nejlépe vystihuje skutečně realizované prodeje v dané lokalitě a čase.

Stavební pozemky ve vlastnictví města Lišov (výměry 372 – 1 238 m²) jsou v dané lokalitě v současné době převáděny průměrně za 750 Kč/m². Tyto se obdobně jako pozemky oceňované nacházejí v klidné okrajové části města. Přístup je zajištěn

po zpevněných komunikacích, s možností napojení na všechny inženýrské sítě infrastruktury.

Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky doposud nezastavěné, bude tato průměrná cena dále upravena koeficientem 0,75.

Ocenění:

Výměra oceňovaných pozemků: 553 m²

553 x 750 x 0,75 = 311 062,50 Kč

Věcná hodnota pozemků činí 311 060,- Kč

Věcná hodnota celkem po zaokr. činí **1 464 870,- Kč**

4.4 Metoda výnosová (příjmová)

Výnosová hodnota je vyjádřena hodnotou věčné renty.

4.4.1 Hrubý roční výnos (nájemné)

Odhad obvyklého nájmu v daném místě a pro obdobnou nemovitost činí cca 4 800,- Kč měsíčně. Předpokládané roční nájemné činí tedy 57 600,- Kč.

4.4.2 Náklady spojené s provozem nemovitosti

Náklady spojené s provozem nemovitosti jsou tvořeny provozními náklady, náklady na správu objektu, dále položkami za opravy a údržbu a náklady na amortizaci.

Provozní náklady

Provozní náklady tvoří:

- daň z nemovitosti: 183 Kč
 - pojištění: 1 800 Kč
- Provozní náklady celkem: 1 983 Kč

Náklady na údržbu a opravy

Náklady na údržbu a opravy jsou stanoveny na základě výměry, podle vybavení, kvality a stavu nemovitosti ve výši 0,5 % reprodukční hodnoty hl. stavby (2 147 525,43/1,189 Kč . 0,005).

Náklady na údržbu a opravy: 9 030,81 Kč

Náklady na amortizaci

Jsou stanoveny podle následujícího vztahu:

$$A = \text{ČH} \cdot \text{umořovatel} = \text{ČH} \cdot \frac{i}{(1+i)^n - 1},$$

kde A je amortizace,
ČH časová hodnota hl. stavby,
n zbytková životnost nemovitosti a
i výnosová míra v desetinném vyjádření (0,03).

$$A = 842\,754,73 \cdot \frac{0,03}{(1+0,03)^{45} - 1} = 9\,089,26$$

Náklady na amortizaci: 9 089,26 Kč

Náklady celkem

Náklady spojené s provozem nemovitosti celkem za rok: 20 103,07 Kč

4.4.3 Čistý roční výnos

Čistý roční výnos je vypočten z následujícího vztahu:

$$\check{C}RV = HRV - N,$$

kde $\check{C}RV$ je čistý roční výnos,
HRV hrubý roční výnos a
N celkové náklady.

$$\check{C}RV = 57\,600 - 20\,103,07 = 37\,496,93 \text{ Kč}$$

Čistý roční výnos je 37 496,93 Kč.

4.4.4 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota dané nemovitosti je vypočtena z následujícího vztahu:

$$SH = \frac{\check{C}RH}{i},$$

kde SH je současná hodnota, představující výnosovou hodnotu,
 $\check{C}RV$ čistý roční výnos a
i výnosová míra (4 % - bytové domy).

$$SH = \frac{37\,496,93}{0,04} = 937\,423,25$$

Výnosová hodnota oceňované nemovitosti po zaokr. činí **937 420,- Kč**.

4.5 Metoda porovnávací (tržní)

Porovnávací hodnota nemovitosti je stanovena metodikou dle Klimeše.

4.5.1 Zjištění krajních mezí A a E

Zjištěná věcná hodnota oceňované nemovitosti je 1 464 870,- Kč. Z hlediska místního trhu se obdobné nemovitosti prodávají od 1 250 000,- Kč do 1 710 000,- Kč podle jejich polohy a dalších skutečností, majících vliv na cenu. Jde o ceny nabídkové, prodejní ceny jsou o 5 – 10 % nižší. Po úpravě: 1 156 250,-Kč – 1 581 750,- Kč.

Potom: horní mez $E = 1\,581\,750,- / 1\,464\,870 = 1,080$

dolní mez $A = 1\,156\,250,- / 1\,464\,870 = 0,790$

4.5.2 Zjištění mezilehlých hodnot B, C, D

rozdíl horní a dolní meze (E – A) = 0,290

z toho jedna čtvrtina = 0,0725

$B = A + 0,0725 = 0,863$

$C = B + 0,0725 = 0,939$

$D = C + 0,0725 = 1,008$

4.5.3 Zjištění porovnávací hodnoty

| Nemovitosti: Lišov č.p. 511 | | Lišov č.p. 511 | |
|--|----------|----------------|--------------|
| Věcná hodnota: | CČ = | Kč | 1 464 870,00 |
| Prodejní ceny obdobných nemovitostí v okolí: | nejmenší | Kč | 1 156 250,00 |
| | největší | Kč | 1 581 750,00 |
| Koeficienty: | A | | 0,790 |
| | B | | 0,863 |
| | C | | 0,939 |
| | D | | 1,008 |
| | E | | 1,080 |

| Výpočet váženého průměru koeficientů | | | | | |
|--|--|----------|-----------|--------------------|-------|
| Kritérium | Zařazení do skupin A-E ve srovnání se standardem | Hodnota | Váha | Váha x hodnota | |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | |
| 1 | Trh s nemovitostmi | C | 0,939 | 5 | 4,695 |
| 2 | Orientace ke světovým stranám | D | 1,008 | 5 | 5,040 |
| 3 | Konfigurace terénu | E | 1,080 | 3 | 3,240 |
| 4 | Poloha vzhledem k centru | C | 0,939 | 5 | 4,695 |
| 5 | Převládající zástavba | E | 1,080 | 5 | 5,400 |
| 6 | Inženýrské sítě | D | 1,008 | 5 | 5,040 |
| 7 | Doprava | C | 0,939 | 5 | 4,695 |
| 8 | Obchod a služby | C | 0,939 | 5 | 4,695 |
| 9 | Školství | D | 1,008 | 5 | 5,040 |
| 10 | Zdravotnictví | C | 0,939 | 5 | 4,695 |
| 11 | Kultura, sport, ubytování | C | 0,939 | 5 | 4,695 |
| 12 | Úřady | D | 1,008 | 2 | 2,016 |
| 13 | Pracovní možnosti | D | 1,008 | 5 | 5,040 |
| 14 | Životní prostředí | D | 1,008 | 5 | 5,040 |
| 15 | Přírodní lokalita | C | 0,939 | 5 | 4,695 |
| 16 | Změny v zástavbě | C | 0,939 | 5 | 4,695 |
| 17 | Příslušenství nemovitosti | C | 0,939 | 1 | 0,939 |
| 18 | Provedení stavby | E | 1,080 | 5 | 5,400 |
| 19 | Možnost dalšího rozšíření | B | 0,863 | 1 | 0,863 |
| 20 | Demografické podmínky | D | 1,008 | 5 | 5,040 |
| 21 | Názor znalce | C | 0,939 | 5 | 4,695 |
| Součet | | | | 92 | 90,35 |
| Cenový koeficient | | K = | | 0,9821 | |
| Porovnávací hodnota nemovitosti | | | | | |
| | | CC x k = | Kč | 1 438 650,- | |

Hodnoty odpovídající třídám A až E podle výpočtu se dosazují do sloupce (3) příslušných řádek tabulky, podle zařazení odpovídajícího charakteristice kvalitativních tříd podle jednotlivých znaků dle Klimeše.

4.6 Rekapitulace jednotlivých metod

- metoda nákladového ohodnocení (věcná) 1 464 870,- Kč,
- metoda výnosová (příjmová) 937 420,- Kč,
- metoda porovnávací (tržní – dle Klimeše) 1 438 650,- Kč.

Přispění jednotlivých metod ke zjištění obvyklé ceny jsou různá a liší se podle typu oceňovaného majetku. Matematicky jej vyjadřujeme jako vážený průměr tří dílčích hodnot.

Podle literatury [9] je pro ocenění nemovitosti použito přispění jednotlivých metod takto:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná) 10 %,
- metoda výnosová (příjmová) 0 %,
- metoda porovnávací (tržní – dle Klimeše) 90 %.

Předběžná hodnota činí: 1 441 270,- Kč

4.7 Stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti

4.7.1 Obecně

Předběžné hodnoty, zjištěné viz. výše, jsou dále korigovány s porovnáním konkrétních prodejů. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných obchodů s nemovitostmi, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou.

S ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí nejsou uskutečněné a vyhodnocované prodeje starší než 1 rok. Za delší dobu ztrácí totiž údaje svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku a vývěsek realitních kanceláří.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná obvyklá cena se zohledněním současné situace na trhu.

Pro nemovitosti uvedeného typu, tj. uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěného technického stavu a stáří, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka ve srovnání s nabídkou v rovnováze. S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití je oceňovaná nemovitost dobře obchodovatelná.

Jak je výše již popsáno, je v tomto případě rozhodujícím faktorem pro stanovení obvyklé ceny předmětné nemovitosti především její poloha a stavebně technický stav stavby vlastního domu. Vzhledem k solidní údržbě v průběhu dosavadní životnosti je stavba na úrovni nevyžadující žádné konkrétní akutní stavební opravy či zásahy do konstrukčních prvků dlouhodobé životnosti a vybavení stavby. K možné obchodovatelnosti nemovitosti rovněž přispívají i pozemky a kompletní napojení stavby na inženýrské sítě infrastruktury.

Vlastní polohu nemovitosti lze hodnotit vcelku kladně vzhledem k její dopravní dostupnosti z hlediska veřejné i automobilové dopravy. V obci je maximální občanské vybavení, škola, školka, lékař, obchody, restaurace a kulturní vyžití. V okolí nemovitosti se nenacházejí objekty, které by svým provozem ovlivnily kvalitu životního prostředí nebo jinak zatížily území jinými škodlivými vlivy.

Vlastní lokalita posuzované nemovitosti je dlouhodobě poměrně žádaným územím pro rodinné bydlení a drobnou podnikatelskou činnost, o čemž svědčí již realizovaná zástavba novostaveb rodinných domů i menších provozoven na pozemcích v prolukách mezi starší stávající zástavbou.

4.7.2 Popis nemovitostí k porovnání

Srovnávací nemovitost č. 1

Rodinný dům typu „okál“ (rok výstavby 1984) je situován v okrajové části města Lišov. Dům je z 1/2 podsklepen, v přízemí se nalézá 4 + 1, WC a koupelna. Dále se zde nachází půda s možností vestavby. Dům je napojen na městský vodovodní řád, odpad sveden do septiku s přepadem, vytápění ústředním topením na tuhá paliva. Zastavěná plocha činí 148 m², celková plocha 747 m².

Tato nemovitost je v porovnání s nemovitostí oceňovanou novější a větší co do počtu místností. Od PF ČR je však na pozemek, na němž se tento dům nachází,

uzavřena nájemní smlouva (je podána žádost o odkup), tento fakt podstatně snižuje výši prodejní ceny.

Prodejní cena v nabídce: 1 250 000,- Kč

Zdroj: RKSTEJSKAL, duben 2006

Srovnávací nemovitost č. 2

Rodinný dům se nalézá v klidné části města Lišov. Jedná se o přízemní dům 2 + 1, s halou, koupelnou a WC. Z haly je východ na dvorek, kde je umístěna kůlna. Při rekonstrukci v roce 2005 byla zhotovena nová střecha, dřevěná okna, dále vnitřní masivní dveře, obklady a dlažby. Zároveň bylo vyměněno sanitární zařízení a kuchyňská linka. Strop v obývacím pokoji je obložen palubkami. Nově byla rozvedena elektřina 220/380 voltů v mědi. Vytápět lze plynem nebo el. přímotopy. Dům je napojen na městský vodovodní řád a kanalizaci. Celková plocha činí 120 m², zastavěná plocha 96 m².

Prodejní cena je v tomto případě podstatně ovlivněna tím, že se jedná o objekt řadový, a to bez předzahrádky a zahrady. Není zde možnost dalšího rozšíření. Celkově je tato nemovitost podstatně menší oproti oceňované. Pozitivně by mohl cenu nemovitosti ovlivnit pouze fakt, že objekt byl v nedávné době kompletně zrekonstruován.

Prodejní cena v nabídce: 1 295 000,- Kč

Zdroj: LP Reality, srpen 2006

Srovnávací nemovitost č. 3

Řadový rodinný dům (v rekonstrukci) se nachází v okrajové části města Lišov. V přízemí je obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, hala a koupelna. Doposud byla zabudována nová eurookna a vodovodní rozvody, zhotovena nová střecha. Dům je napojen na městský vodovodní řád a odpad sveden do septiku s přepadem. Vytápěn je ústředním topením na tuhá paliva. Pozemek celkem činí 198 m², zastavěná plocha 86 m².

Cenu pozitivně ovlivňuje možnost vestavět 2 – 3 místnosti v půdním prostoru (zatím nebylo započteno). Vše je ve velmi pěkném stavu.

Tato nemovitost je vůči oceňované mnohem menší z hlediska počtu místností, jde o objekt řadový bez rezervní plochy pro další výstavbu.

Prodejní cena v nabídce: 1 530 000,- Kč

Zdroj: Geodézie České Budějovice, s.r.o., červenec 2006

Srovnávací nemovitost č. 4

Rodinný dům 3 + 1 se nachází v Lišově při hlavní ulici. Dům je z 1/4 podsklepen a půda má vyztužené podlahy (možnost půdní vestavby). Obytná plocha činí 130 m², do ní je započítána chodba, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC. Z obývacího pokoje lze vstoupit na terasu (orientace zahrady na jih). Na zahradě se nachází okrasné květiny, keře a ovocné stromy. Při rekonstrukci v roce 1990 byla zabudována nová okna, nové vodovodní, elektrické a plynové rozvody a zhotovena nová střecha. Zastavěná plocha objektů činí 297 m² (RD + stodola), rozloha zahrady 415 m².

K domu dále patří 1 ha pole, které je v současné době pronajímáno (do budoucna velmi výhodná investice).

Tento objekt se svými parametry nejvíce podobá oceňované nemovitosti. Opět se však jedná o řadový objekt bez možnosti další výstavby, leží ovšem v atraktivnější lokalitě v obchodním centru města.

Prodejní cena v nabídce: 1 580 000,- Kč

Zdroj: RKSTEJSKAL, červenec 2006

Srovnávací nemovitost č. 5

Rodinný dům je situován v pěkném klidném prostředí v blízkosti lesa u města Lišov. V přízemí se nalézá koupelna a WC, kotelna s kotlem na tuhá paliva, dále garáž a technická místnost. V 1. patře se nachází bytová jednotka o velikosti 3 + 1, WC a balkón. Je zde velká půda s možností rozšíření obytné části. Na pozemku jsou dvě kopané studny, malý sklep, bývalé hospodářské stavení a septik s přepadem. Celková plocha činí 591 m².

Prodejní cenu nemovitosti může nepatrně ovlivnit fakt, že se jedná o objekt samostatně stojící (samotu), jehož vzdálenost od souvislé zástavby je větší než 500 m.

Dům je však celkově ve velmi dobrém stavu, svými parametry porovnatelný s nemovitostí oceňovanou.

Prodejní cena v nabídce: 1 595 000,- Kč

Zdroj: Servis bydlení, s.r.o., červenec 2006

Srovnávací nemovitost č. 6

Rodinný dům 3 + 1 (rok výstavby 1920) se nachází v obci Lišov. V přízemí se nalézají kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou a sprchovým koutem a sklep. V patře je pokoj, který je vestavěn do půdního prostoru (možnost dalších místností). V roce 2001 byl dům rekonstruován. Byla zabudována nová plastová okna, rozvody vody a elektřiny, odpady, zhotovena nová střecha, dlažba a sníženy stropy. Zastavěná plocha domu činí 80 m², zahrada je o rozloze 175 m² + dvorek 45 m². Na zahradě se nachází dílna a kůlna.

Pozitivní vliv na cenu má v tomto případě poloha objektu vzhledem k centru města. Dům se nachází v obchodním centru při hlavní ulici. Stavba domu je i vzhledem ke svému stáří ve velmi dobrém stavebně technickém stavu.

Tato nemovitost je vzhledem k oceňované co do počtu místností srovnatelná, jedná se však o řadový dům bez rezervy pro další výstavbu.

Prodejní cena v nabídce: 1 710 000,- Kč

Zdroj: Bydlíte, červenec 2006

Další faktory mající vliv na výši prodejních cen výše popsaných nemovitostí, např. poloha obce, převládající zástavba, dopravní dostupnost, škola, lékař, obchody, kulturní vyžití, pracovní možnosti, životní prostředí a jiné, jsou ve shodě, a to i s vlivy, které působí na oceňovaný objekt. Výše uvedené nemovitosti (včetně oceňované) jsou situovány ve stejné lokalitě, ve městě Lišov.

4.7.3 Zdůvodnění obvyklé ceny

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami (viz. kap. 4.3, 4.4, 4.5) a na základě výše uvedených skutečností (kap. 4.7.1, 4.7.2), je obvyklá cena oceňované

nemovitosti (se zohledněním závazků na této nemovitosti vázoucích) odhadnuta ve výši: 1 450 000,- Kč.

Ocenění je zpracováno k říjnu 2006. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

4.8 Diskuze o ceně obvyklé

Dílním úkolem diplomové práce bylo stanovit obvyklou cenu nemovitosti rodinného domu čp. 511 v katastrálním území Lišov, obec Lišov, okres České Budějovice, včetně příslušenství a pozemků.

Praktické využití stanovení obvyklé ceny za pomoci výnosové hodnoty je podmíněno použitím věrohodných dat. Tato metoda rodinné domy ve většině případů, i v tomto, výrazně finančně podceňuje. Pokud se nejedná o lázeňská města nebo o města v pojízdné vzdálenosti do velkých měst, není obvykle rozvinut trh s pronájmy těchto nemovitostí. Rodinné domy jsou v dané oblasti převážně využívány pro uspokojení vlastní potřeby bydlení a jsou pronajímány spíše ojediněle, a to často k jiným než bytovým účelům (k podnikání). To způsobuje, že tyto nemovitosti jsou pronajímány za ceny odpovídajícím spíše pronájmům bytů. Výše nájemného tak neodpovídá možnostem nemovitosti. Z těchto důvodů nebyly výsledky této metody při určení obvyklé ceny zohledněny.

Při stanovení věcné hodnoty jde o vymezení nákladů, které musí být vynaloženy na postavení stavby a na pořízení pozemku, v současných cenách, a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu stavby. Z důvodu výhradně technického pohledu nákladové metody na nemovitost, byly výsledky této metody použity pouze jako jistý korektor hodnoty zjištěné porovnávací metodikou dle Klimeše. Ke kvalitnímu zjištění tržní hodnoty za pomoci porovnávací metody jsou nutné rozsáhlé znalosti místního trhu a vývoje cen. Tato metoda je tedy mnohem pracnější než nákladová metoda a při vlastním výpočtu převažují ekonomické faktory nad stavebními.

V závěru byly pro porovnání a konečné stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti použity podobné objekty, srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto porovnání prokázalo vysokou vypovídací schopnost porovnávací metody dle Klimeše. Tato v tomto případě nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovitosti v této lokalitě.

Na základě zjištěných hodnot a všech skutečností stanovená cena 1 450 000,- Kč odpovídá ceně obvyklé v daném místě a čase.

5 Porovnání ceny administrativní a ceny obvyklé ve vztahu k aktuální situaci na trhu nemovitostí

Ocenění nemovitosti dle vyhlášky je poměrně jednoduché, avšak každá nemovitost je unikátní a není možné každý unikát zařadit do podrobných předpisů. Je zde počítáno s různými koeficienty, v jejichž pozadí stojí statistické postupy, a i když se o to snaží, leckdy neodpovídají skutečným podmínkám trhu.

Obvyklá cena se v tomto případě mnohem více přibližuje ceně na trhu nemovitostí. I v tomto případě ocenění jsou patrné rozdíly podle použité oceňovací metody. Nejlépe vystihuje cenu na trhu v této lokalitě cena určená porovnávacím přístupem. Je to dáno tím, že vychází z údajů trhu.

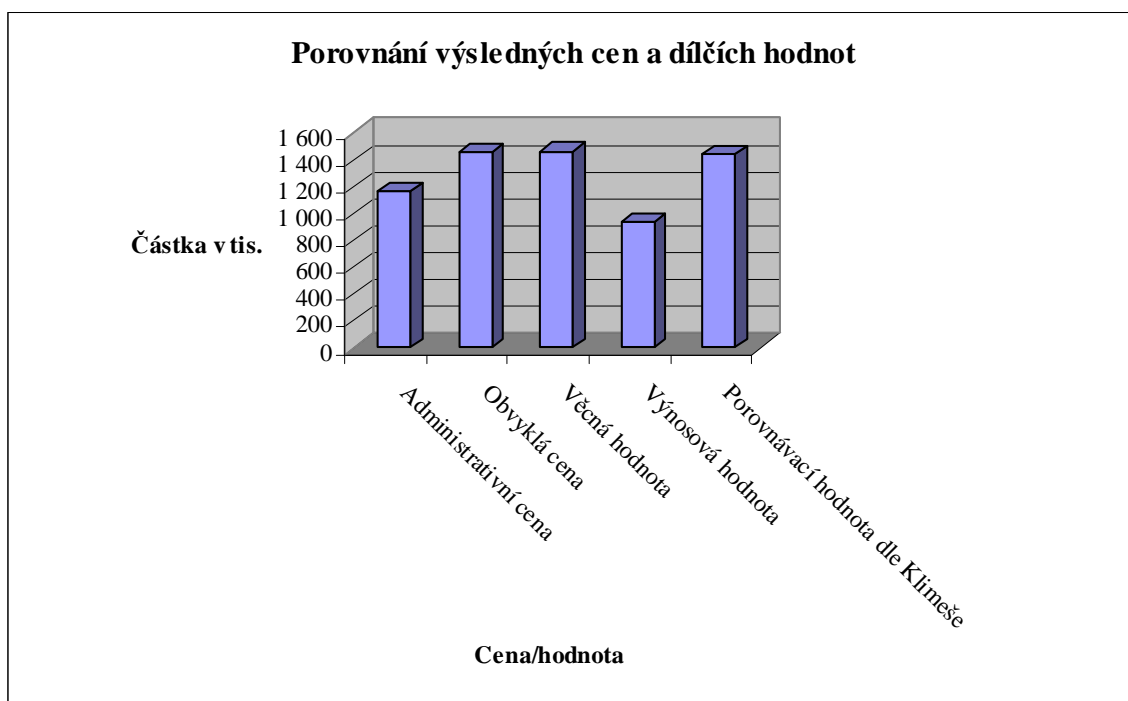
Posouzení možností využití administrativního způsobu oceňování pro stanovení obvyklé ceny

Nepopiratelným faktem je, že záleží na zkušenostech odhadce, jak nemovitost ocení, nicméně hranice pro ocenění vyhláškou jsou dány. V současné době je snaha co nejvíce přiblížit úroveň administrativních cen nemovitostí k cenám obvyklým. Koeficienty prodejnosti, které uvádí vyhláška jsou však vztahovány na velké územní celky, bez zohlednění místních podmínek. Automatické použití těchto koeficientů tak může dát výsledky značně odlišné od cen obvyklých.

Pro názornost je zde uvedeno grafické porovnání obou cen: ceny obvyklé (včetně dílčích hodnot) a ceny administrativní.

Porovnání výsledných cen a dílčích hodnot

| Cena/hodnota | Částka v tis. |
|---------------------------------|---------------|
| Administrativní cena | 1 173,110 |
| Obvyklá cena | 1 450,000 |
| Věcná hodnota | 1 464,870 |
| Výnosová hodnota | 937,420 |
| Porovnávací hodnota dle Klimeše | 1 438,650 |



6 Praktické využití výsledků ocenění v daňové problematice

6.1. Daň dědická

| Základ daně v Kč * | I. skupina | II. skupina | III. skupina |
|--------------------|------------|--|--|
| 1 450 000 | osvobozeno | $(30\,000 + 3,5\% \times 450\,000) \times 0,5 =$ 22 875 | $(70\,000 + 9\% \times 450\,000) \times 0,5 =$ 55 250 |

* Základem daně je cena majetku nabytého jednotlivým dědicem po odečtení odpočitatelných položek. Až do 31. 12. 2003 se jednalo o cenu zjištěnou na základě platného cenového předpisu ke dni smrti zůstavitele. Od 1. 1. 2004 se jedná o cenu majetku určenou v dědickém řízení.

6.2. Daň darovací

| Základ daně v Kč * | I. skupina | II. skupina | III. skupina |
|--------------------|---|---|---|
| 1 173 200 | $10\,000 + 1,3\% \times 173\,200 =$ 12 252 | $30\,000 + 3,5\% \times 173\,200 =$ 36 062 | $70\,000 + 9\% \times 173\,200 =$ 85 588 |

* Základem daně darovací je cena majetku, který je předmětem této daně. Jedná se o cenu zjištěnou na základě platného cenového předpisu ke dni nabytí majetku. Současně platným oceňovacím předpisem je zákon č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláška č. 640/2004 Sb.

6.3 Daň z převodu nemovitostí

| Základ daně v Kč * | I. skupina | II. skupina | III. skupina |
|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1 450 000 | $3\% \times 1\,450\,000 = 43\,500$ | $3\% \times 1\,450\,000 = 43\,500$ | $3\% \times 1\,450\,000 = 43\,500$ |

* Základem daně z převodu nemovitostí je cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti

sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná.

Sazby pro jednotlivé typy daní, způsob zaokrouhlování uvádí zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí.

7 Závěr

Úkolem diplomové práce bylo provést srovnání postupů používaných při oceňování nemovitostí pro různé účely, zejména daňové a prodej, a posouzení možností využití administrativního způsobu oceňování pro stanovení ceny obvyklé.

Na vybrané nemovitosti typu RD umístěné ve městě Lišov byly aplikovány oceňovací metody používané v současnosti v České republice. Nejprve byla stanovena cena administrativní, poté cena obvyklá. Následně byly tyto ceny porovnány ve vztahu k aktuální situaci na trhu nemovitostí. Výsledné ceny byly použity k praktickým výpočtům v daňové problematice. Byla vypočítána daň dědická, darovací a daň z převodu nemovitostí.

Odhady obvyklých cen zohledňují aktuální odraz trhu a stavu nemovitostí, ale i prokazatelné trendy – pokles či růst cen daných typů nemovitostí v lokalitě.

Odhad obvyklé ceny konkrétní nemovitosti však nelze vzhledem k její jedinečnosti stanovit žádným přesným algoritmem, a proto je mohou provádět pouze zkušení experti, jež jsou neustále v kontaktu s trhem nemovitostí a umějí správně posoudit všechny vlastnosti, parametry a rizika oceňované nemovitosti.

I přesto je však nutné zdůraznit, že každou nemovitost lze prodat jen za tolik, za kolik ji je někdo ochoten koupit, a to bez ohledu na to, jaká hodnota byla sebedokonalejšími vědeckými metodami nebo jejich kombinací s použitím aritmetických nebo vážených průměrů stanovena.

Oceněním obvyklou cenou se tedy neurčuje absolutní hodnota nemovitostí, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k dané nemovitosti. Jde tedy o subjektivní názor vykonstruovaný na základě dostupných informací k datu zpracování posudku.

Pro zjištění obvyklé ceny jsou užívány standardní mezinárodní obecně uznávané metody se zohledněním specifického prostředí České republiky. Vychází zpravidla z následujících metod: metody nákladového ohodnocení (věcné), metody výnosové (příjmové) a metody porovnávací (tržní). Každá z uvedených metod má svá pozitiva a výhody, ale samozřejmě i negativa a nevýhody.

Výsledná věcná hodnota nemůže být apriori pokládána za tržní hodnotu nemovitosti, neboť podstatně nereflektuje stav trhu k datu ocenění. Tento přístup je založen na předpokladu, že objektivně uvažující kupující za normálních okolností

nebude ochoten zaplatit cenu větší, než by činily náklady na vystavění nemovitosti do stavu, v němž se oceňovaná nemovitost momentálně nachází.

Metody nákladového ohodnocení mají nepochybně své opodstatnění. V poslední době jsou však na vzestupu metody na bázi výnosů a porovnání.

Ocenění na bázi výnosové hodnoty je založeno na kapitalizaci předpokládaného stabilizovaného čistého ročního zisku z nájemného. Čistý výnos je kapitalizován na základě odhadnuté tržní úrokové míry. Právě ve stanovení této míry se mohou odhadci či znalci dopustit největších chyb.

Porovnávací metoda je mnohdy označována jako jediná skutečně tržní. Je založená na analýze tržních podmínek (vztahu nabídky a poptávky) a analýze porovnatelných obchodů s obdobnými nemovitostmi v daném místě a čase. Metody založené na bázi porovnání lze zcela v souladu s všeobecně přijímaným názorem pokládat za nejpřesnější způsob ocenění nemovitosti. Za pozitivum této metody ocenění je možno považovat jednoduchost metody vůči komplikovanějším nákladovým a výnosovým metodám.

Praktické využití stanovení obvyklé ceny za pomoci výnosové a porovnávací hodnoty je však podmíněno použitím věrohodných dat a profesionálními schopnostmi odhadce či znalce.

U ocenění podle cenového předpisu se určují administrativní ceny podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a podle platných prováděcích vyhlášek. Tento typ ocenění by se měl užívat především v daňové praxi, ale jsou na něj i odkazy v řadě jiných zákonů.

Klady tohoto způsobu ocenění lze spatřovat zejména v jeho jednoduchosti spočívající ve zcela mechanickém postupu přesně podle předpisu. Více se začínají uplatňovat principy výnosové a porovnávací metody ocenění vedle ocenění věcnou hodnotou.

Základní snahou v současné době je přibližování úrovně administrativních cen nemovitostí skutečné úrovni cen na trhu, tj. k cenám obvyklým. Průběžně jsou aktualizovány indexy pro přepočítání cenových úrovní. Situace na trhu nemovitostí je zohledněna koeficienty prodejnosti. Tyto vycházejí z údajů zpracovávaných ČSU a jsou každoročně vydávány MF.

V odůvodněných případech je proto možno použít jako podklad stanovení obvyklé ceny nemovitosti i ocenění podle cenového předpisu. Jako negativum v tomto případě lze uvažovat to, že koeficienty jsou zjišťovány pro celé okresy, přitom ne vždy

v celém okrese je poptávka po nemovitostech stejná. Automatická aplikace koeficientů prodejnosti tak může dát výsledky dosti odlišné od cen obvyklých.

Obor oceňování nemovitostí prošel během minulých let velkými změnami. Mezi největší se řadí skutečnost, že většina bank přestala používat ceny administrativní a přešla na stanovování obvyklých cen, které mají vzhledem k zajištění úvěrů mnohem větší vypovídací schopnost. Při poskytování úvěrů začaly spolupracovat s experty, o nichž věděly, že výsledek ocenění, který dostanou, bude reprezentovat obvyklou cenu nemovitosti, tak jak je standardně definována. Podobně notáři při vypořádání dědictví dávají přednost obvyklým cenám před administrativními.

Způsoby oceňování z hlediska historického vycházely vždy ze společenské atmosféry jednotlivých období. Poslední roky byly u nás poznamenány mnoha neodbornými odhady, které byly provedeny v podstatě bez podrobnější znalosti trhu a potenciálu konkrétních nemovitostí. Z tohoto důvodu se brzy objevily požadavky na zkvalitnění této činnosti. Vzhledem k tomu, že trh s nemovitostmi je neustále v pohybu, lze v budoucnu předpokládat zavedení nových a přesnějších metod oceňování nemovitostí.

Přehled literatury

- [1] BOLDIŠ, Petr. *Bibliografické citace dokumentů podle ČSN ISO 690 a ČSN ISO 690-2: Část 2 – Modely a příklady citací u jednotlivých typů dokumentů*. Verze 3.0 (2004). © 1999-2004, poslední aktualizace 11. 11. 2004.
URL: <<http://www.boldis.cz/citace/citace2.pdf>>.
- [2] BRADÁČ, A. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem IV. díl 1. 1. 1998 – 31. 12. 2002*. 1. vyd. Brno: CERM, 2005. ISBN 80-7204-382-X.
- [3] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 6. vyd. Brno: CERM, 2004. ISBN 80-7204-332-3.
- [4] BRADÁČ, A. – FIALA, J. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. vyd. Praha: Linde, 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
- [5] HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.
- [6] *Jihočeské reality* [online]. ©1999-2006 [cit. 2006-08-09]. <<http://www.jihoceskereality.cz>>.
- [7] KOKOŠKA, J. a kol. *Oceňování nemovitostí díl III.: Oceňování obvyklou cenou*. 1. vyd. Praha: ABF, 2000. 208 s. ISBN 80-86165-23-X.
- [8] *Oceňování nemovitostí* [online]. ©2004 [cit. 2006-07-07]. <<http://www.la-ma.cz/ocenem/on.php>>.
- [9] ORT, P. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut vysoká škola, ©2006. 76 s. ISBN 80-7265-085-8.
- [10] *Prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb.(novela 640/2004 Sb.)*.

- [11] ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Ceduk, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
- [12] *Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník*
- [13] *Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*.
- [14] *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*.
- [15] *Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí*.
- [16] *Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách*.

Seznam příloh

Příloha č. 1

Výpis z katastru nemovitostí LV 602 ze dne 13. 3. 2006, který vyhotovil Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice

Příloha č. 2

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Lišov, mapový list č. 1 171, který vyhotovil Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice dne 28. 3. 2007 v měřítku 1:1 000

Příloha č. 3

Jednoduchá výkresová dokumentace (půdorys)

Příloha č. 4

Jednoduchá výkresová dokumentace (řez A-A´)

Příloha č. 5

Fotodokumentace