



JOURNAL OF VALUATION AND EXPERTNESS

editor-in-chief: Ing. Jakub Horák

managing editor: Ing. Jiří Mácha

chairman of the editorial board: Ing. Veronika Machová

Published by:

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

School of Expertness and Valuation

Okružní 517/10

370 01 České Budějovice

Tel.: +420 380 070 218

e-mail: horak@mail.vstecb.cz

<http://journals.vstecb.cz/publications/Journal-of-valuation-and-expertness>

ISSN 2533-6258 (Online)

Periodicity: Twice a year

Since 2016

Date of issue: December 2018

EDITORIAL BOARD/EDIČNÍ RADA

Ing. Veronika Machová – chairman

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

doc. Ing. Marek Vochozka, MBA, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

prof. Ing. Jan Váchal, CSc.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

doc. Ing. Eva Vávrová, Ph.D.

Mendel University of Brno

Ing. František Milichovský, Ph.D., MBA, DiS.

Brno University of Technology

Dr. Lu Wang

Zhejiang University Finance Economics, China

Ing. Ondrej Stopka, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Ing. Jarmila Straková, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Mgr. Zdeněk Caha, MBA, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Ing. Marek Vokoun, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Ing. Filip Petrách, Ph.D.

University of South Bohemia in České Budějovice

Ing. Simona Hašková, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Content/Obsah

FINANCIAL ANALYSIS OF AVERAGE ENTITY DEALING WITH WATER SUPPLY AND WASTE-RELATED ACTIVITIES.....	1
FINANČNÍ ANALÝZA PRŮMĚRNÉHO PODNIKU ZABÝVAJÍCÍHO SE ZÁSOBOVÁNÍM VODOU A ČINNOSTMI SOUVISEJÍCÍMI S ODPADEM.....	2

Jakub Horák, Klára Skalníková

DETERMINATION OF USUAL (MARKET) BUILDING AND LAND PRICES – PRACTICAL STUDY.....	16
STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY STAVBY A POZEMKU – PRAKTICKÁ STUDIE.....	17

Eva Kalinová, Jakub Horák

DETERMINATION OF LAND MARKET VALUE ON A SPECIFIC EXAMPLE.....	28
STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKŮ NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU.....	29

Eva Kalinová, Tomáš Krulický

VALUATION OF REAL BURDENS USING CONCRETE EXAMPLE.....	41
OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU.....	42

Tomáš Krulický

APPLICATION OF COMPREHENSIVE EVALUATION METHODS IN THE FINANCIAL ANALYSIS OF THE AVERAGE WATER SUPPLY AND WASTE-RELATED ACTIVITIES ENTERPRISE.....	51
APLIKACE METOD KOMPLEXNÍHO HODNOCENÍ PODNIKU VE FINANČNÍ ANALÝZE PRŮMĚRNÉHO PODNIKU ZABÝVAJÍCÍHO SE ZÁSOBOVÁNÍM VODOU A ČINNOSTMI SOUVISEJÍCÍMI S ODPADY.....	52

Klára Skalníková, Jakub Horák

DETERMINATION OF LAND MARKET VALUE ON A SPECIFIC EXAMPLE

Eva Kalinová¹, Tomáš Krulický²

¹Institute of Technology and Business in České Budějovice

²University of Žilina

Abstract

If it is necessary to determine the price of the property, it is good to refer to the valuator, which the bid price by the chosen method, where some of the methods applied are also the subject of this contribution. However, this contribution focuses primarily on meeting the requirement for determining the market value of the land, for a specific case that is specified in more detail. Next, the valuation theory approaches. A real example shows the real estate market index and location index. Two valuation methods are also set. First of all, this is the valuation code and the associated pricing. The second method is a realistic example of the valuation method by comparing. In conclusion, this post contains results and price calculations.

Keywords: usual price, valuation, price maps, property

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKŮ NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU

Eva Kalinová¹, Tomáš Krulický²

¹Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích

²Žilinská univerzita v Žilině

Abstrakt

V případě potřeby stanovení ceny nemovitosti, je dobré se obrátit na odhadce, který stanoví cenu vybranou metodou, kde některé z uplatňovaných metod jsou také předmětem tohoto příspěvku. Tento příspěvek se však primárně zaměřuje na splnění požadavku v případě stanovení tržní hodnoty pozemků, na konkrétním případě, který je blíže specifikován. Dále je přiblížena teorie týkající se obecně oceňování. Reálný příklad zahrnuje index trhu s nemovitými věcmi a index polohy. Dále jsou stanoveny dvě metody ocenění. V první řadě je to oceňovací předpis a s tím spojené ocenění cenovým předpisem. Jako druhá metoda je ukázána na reálném příkladu metoda ocenění porovnáním. V závěru obsahuje tento příspěvek výsledky a kalkulace cen.

Klíčová slova: obvyklá cena, oceňování, cenové mapy, nemovitosti

Úvod

Slovo **oceňování** má následující významy: určování ceny, hodnoty v penězích (oceňování dlouhodobého majetku, škod); kritické hodnocení a posuzování (např. reputable artist — oceňovaný umělec a jeho nejcennější díla); udělování cen (finalistům soutěže apod.); pochvalné uznání hodnoty (například rčení "snaha se cení", "konečně to někdo ocenil") (Červená, 1998).

Oceňování v podnikové praxi je určení toho, co firma dostane za svůj produkt. Faktory oceňování jsou výrobní náklady, trh, konkurence, situace na trhu, značka a kvalita produktu. Oceňování je klíčovou proměnnou v mikroekonomické teorii alokace ceny.

Cena je základním aspektem finančního modelování a je jedním ze čtyř P marketingového mixu (další tři aspekty jsou produkt, propagace a místo).

Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška (Česko, 1997).

Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách. Nejsou-li při zpracování cenové mapy sjednané ceny stavebních pozemků podle odstavce 2 v dané obci k dispozici nebo nelze-li je použít, protože již neodpovídají úrovni sjednaných cen porovnatelných pozemků ke dni vypracování cenové mapy, určí se ceny na základě porovnání se sjednanými cenami obdobných pozemků v dané obci nebo v jiných srovnatelných obcích spadajících do stejné skupiny podle počtu obyvatel; skupiny obcí stanoví vyhláška (Česko, 1997).

Při porovnání se vychází ze shodného účelu užití, z obdobné polohy v obci a ze shodné stavební vybavenosti pozemku. Údaje o postupu a porovnání obce uvedou v textové části cenové mapy, která popřípadě obsahuje další vysvětlivky. Podrobnější metodiku zpracování cenových podkladů pro cenovou mapu stanoví vyhláška (Česko, 1997).

1 Teoretický rozbor problematiky

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku (Česko, 1997) se majetek oceňuje obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby (Semerád, 2016). Cena obvyklá (tržní hodnota) je tedy taková cena, kterou by bylo možno v místě a čase dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu (Bradač, 2016).

V daném místě a čase byl dohledán realizovaný srovnatelný obchod s nemovitými věcmi, jež je možné uvážit i na předmět ocenění. Výsledná stanovená cena odpovídá zjištěné ceně podle cenového předpisu. Je možné konstatovat, že cenový předpis využívaný pro stanovení zjištěné (administrativní) ceny vychází ve svém základu z již realizovaných prodejů nemovitostí a dochází tak logicky k přibližování ceny zjištěné a ceny. Ministerstvo financí ČR provádí každoročně analýzu údajů z prodeje nemovitých věcí a na základě zjištěných informací provádí úpravu stávajícího ocenění. Aktuální základní ceny nezbytné pro určení

zjištěné ceny porovnávacím způsobem, uvedené v přílohách oceňovacího předpisu, vycházejí tedy ze skutečně realizovaných cen, které zjistili pracovníci Generálního finančního ředitelství z kupních smluv, přikládaných k daňovým priznáním k dani z nabytí nemovitých věcí. Základní ceny jsou určeny ve výši průměrných kupních cen podle druhu nemovitosti a lokality. Oceňovací předpis dále umožňuje korekčními indexy zohlednit specifika dané nemovité věci ve výsledné ceně. S ohledem na tuto skutečnost je možné konstatovat, že výsledná cena zjištěná pomocí cenového předpisu by měla oscilovat okolo výše obvyklé ceny (tržní hodnoty) na trhu.

Od stanovené obvyklé ceny pozemků byly následně odečteny náklady na demolici dvou uvedených staveb. Náklady na demolici byly vyčísleny s využitím cenové soustavy URS Praha v cenové hladině I/2016. Jak již bylo uvedeno v nález, v objektech se v současné době vyskytuje blíže neurčené množství odpadu – textilie, plasty, sklo.

Znalecký ústav je po odborné úvaze toho názoru, že náklady na likvidaci uvedených odpadů a odpadů vznikajících při demolici staveb budou vykompenzovány zpeněžením recyklovaných surovin – železný šrot, betonový recyklát. Z tohoto důvodu není potřeba počítat s dodatečnými náklady na likvidaci odpadů.

V souladu s předchozími studii očekáváme, že schopnost firmy generovat budoucí peněžní toky bude značně narušena použitím skutečných manipulací činností (Mellado-Cid, 2018).

V jedné ze studií je popsáno a vysvětleno, jak lze pomocí nově implikovaných technik popsat průsečík hodnotových kroužků, které přirozeně vznikají při studiu lokálních kvadratických transformací pravidelného místního kruhu (Olbering, 2018).

Při oceňování například tepelných elektráren, je postup složitější, Použité modely představují zvláštní vlastnosti technologií, včetně nepravidelného rozložení rychlostí větru, jakož i nákladů na spouštění a odstavení tepelných jednotek. Tyto modely se používají k posouzení dopadu předpokládaných budoucích tržních podmínek, jako je zvyšování průměrné cenové hladiny, kolísání cen a korelace mezi výrobou obnovitelných zdrojů a cenami elektřiny (Ernstsen, 2018).

Na pokles ceny a řešení tohoto problému se zaměřil také Kiyomarsi (2018), který říká, že opční putování se běžně používají na akciovém trhu, aby se zabránilo poklesu ceny akcií pod stanovenou cenu. Na druhou stranu nepopírá, že, přístup s konečnými rozdíly je dobře známé a dobře provedené numerická schéma pro finanční diferenciální rovnice.

Například v problematice oceňování bariérových opcí, byly v článku od Miao (2018), blíže přiblíženy metody Monte-Carlo, které byly vyvinuty pro základní typy amerických opcí, a to především k ocenění amerických bariérových opcí. Hlavní výhodou těchto metod je to, že nevyžadují zpětnou indukci, což je nejvíce časově náročný a paměťově náročný krok v simulačním přístupu k oceňování amerických opcí. Aby tyto metody fungovaly, musíme definovat tzv. Pseudo kritické ceny, které se používají k určení toho, zda má dojít k brzkému pohybu.

V empirických studiích je používán model současných rovnic (SEM), který je určen pro rozšíření modelů ocenění založených na účetnictví. Namísto použití prognóz analytiků jsou odhady provozních výnosů odhadovány z SEM a použity pro výpočet "dalších informací" (Kiyoumars, 2018).

Pokud mluvíme o statistikách v souvislosti s hodnocením, měli bychom zmínit Juvina (2018), který říká, že pro každý deklarující paměťový prvek se na základě statistik využítí a odměny, kterou generuje, získávají dvě sub-symbolická množství nazývaná hodnocení a vzrušení. V důsledku toho může být každý paměťový prvek charakterizován jako pozitivní nebo negativní a má určitý stupeň afektivní intenzity (Juvina, 2018).

Již ve starověku věděli, jak dobře stanovit cenu a nakolik si vážit svého majetku a hodnot. Středomořské borové lesy staly stanovištěm lidské činnosti a poskytují širokou škálu zboží, jako je dřevo, piniová semena, pryskyřice a další odvozené produkty. Mezi nimi dehet a pryskyřice hrály historickou roli v interakci mezi lidskou činností a lesy. Ve Španělsku hrála pryskyřice důležitou roli v hospodářském a sociálním rozvoji ve venkovských oblastech během 20. století (Solino, 2018).

2 Popis předmětu ocenění

Posuzované pozemky tvoří pásovitý komplex s průměrnou šířkou 8 m a přístupem na veřejnou komunikaci. K datu ocenění jsou pozemky kryty bujnou vegetací a hustým porostem vzrostlých dřevin. Na pozemcích je kovové oplocení, ve větší míře mimo hranice pozemku. Na pozemcích se nacházejí dvě stavby, přičemž obě stavby přesahují na sousední pozemky, které jsou ve vlastnictví jiných osob. Zadavatel posudku při zadání konstatoval, že stanovená cena pozemku bude ponížena o náklady na demolici celých staveb, tedy i stavebních konstrukcí, které jsou umístěny na sousedních pozemcích.

Stavba – budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stojící na pozemku parc. č. XXXX/X je pravděpodobně původní administrativní objekt. Jedná se o jednopodlažní, zděnou, nepodsklepenou budovu s plochou střešní konstrukcí. Celá stavba je ve velmi špatném technickém stavu se zanedbanou údržbou. Vzhledem k tomu, že k budově není dostupná stavební dokumentace, byly rozměry pro účely stanovení nákladů na demolici zjištěny při místním šetření.

Stavba – budova bez čísla popisného nebo evidenčního, stojící na pozemku parc. č. XXXX/XX je charakteru haly. Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepený objekt, který na železobetonové podezdívce má klenuté sklolaminátové zastřešení, původně využívaný jako sklad. Podlaha je betonová, štítové konstrukce jsou z vlnitého plechu s osazenými kovovými otevíratelnými vraty. Hala je ve velmi špatném technickém stavu a ke dni ocenění je v hale množství odpadu – textilie, plasty, sklo, které bude muset být při demolici stavby odklizen.

Obecně pro posuzované nemovitosti platí tyto parametry:

2.1 Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - Jedná se o neudržovaný soubor pozemků o nevhodném tvaru, s velmi omezenými možnostmi využití	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III	0,95

5

Index trhu $I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,941$

$i = 1$

2.2 Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel.

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD –	III	0,02

dobrá dostupnost centra obce

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 0,990$

$i = 2$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,932$

3 Ocenění pozemků

3.1 Ocenění cenovým předpisem

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,941$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,02
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1} P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,941 * 0,980 * 0,990 = 0,913$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	2 290,-	0,913		2 090,77

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	XXXX/X	126,00	2 090,77	263 437,02
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	XXXX/X	75,00	2 090,77	156 807,75
Stavební pozemky - celkem			201,00		420 244,77

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy					
§ 9 odst. 2	2 290,-	0,50	0,990	1,000	1 133,55

Index trhu It je pro tento typ pozemku roven 1.

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	zahrada	XXXX/X	1 378,00	1 133,55		1 562 031,90

§ 9 odst. 2	ostatní plocha	XXXX/X	195,00	1 133,55	221 042,25
Jiné pozemky - celkem			1 573,00	1 783 074,15	

Soubor pozemků - zjištěná cena = **2 203 318,92 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 203 320,- Kč**

slovy: Dvamilionydvěstětritisíctřistadvacet Kč

3.2 Ocenění porovnáním

Popis porovnatelné nemovitosti

Jedná se o soubor pozemků o výměře XXXX m² s drobnými stavbami v ul. xxxxx, u železniční zastávky xxxxx, za budovou xxxx. Uvedené stavby byly dle přiložené fotodokumentace z dubna 2012 demolovány již před prodejem pozemku. Nemovitosti byly realizovány na trhu na konci října 2015. Vzhledem k místu, velikosti, zastavěnosti a časovému hledisku jde o srovnatelnou nemovitost. Realizační cena u komplexu pozemků byla 3 324 100,- Kč, což je v jednotkové ceně 1 300,- Kč/m². Tato cena koreluje se zjištěnou cenou podle cenového předpisu

Výsledná obvyklá cena (tržní hodnota) byla stanovena na podkladě ceny porovnatelného pozemku, protože realizovaný obchod je vždy nejvhodnějším indikátorem nabídky a poptávky v místě a čase. Správnost volby potvrzuje i zjištěná cena podle cenového předpisu. Obvyklá cena (tržní hodnota) byla stanovena:

1 300,- Kč/m² * 1774 m² = 2 306 200,- Kč, po zaokrouhlení **2 300 000,- Kč** vč. DPH

3.3 Stanovení nákladů na demolici objektů

Stavba stojící na pozemku parc. č. XXX/X

Obestavěný prostor: 706 m³ Zastavěná plocha: 195 m²

Max. výška objektu: 3,62 m

Náklady na odstranění stavby administrativní budovy jsou uvedeny v tabulce č. 1.

Tabulka 8: Náklady na odstranění administrativní budovy

Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena / MJ	celkem (Kč)
Zemní práce					
174101101R00	Zásyp jam, rýh, šachet se zhutněním	m ³	60,44	78,50	4 744,23
Celkem za	Zemní práce				4 744,23
Prorážení otvorů					
979083112R00	Vodorovné přemístění suti na skládku do 1000 m	t	354,02	138,00	48 854,64
979096113U00	Drcení odpadu z betonu železového	t	139,00	109,00	15 151,31
997006005	Drcení stavebního odpadu z demolic ze zdiva z cihel a kamene s dopravou do 100 m a naložením	t	215,02	70,50	15 158,65
Celkem za	Prorážení otvorů				79 164,59
Demolice					
981011412	Demolice budov zděných na MC nebo z betonu podíl konstrukcí do 15 % postupným rozebíráním	m ³	705,90	283,00	199 769,70
981513113U00	Demolice základových konstrukcí beton mechan.	m ³	60,44	1 517,13	91 689,27
Celkem za	Demolice				291 458,97
Celkem bez DPH					375 367,78

Zdroj: Autoři.

Stavba stojící na pozemku parc. č. XXXX/X

Obestavěný prostor: 1204 m³ Zastavěná plocha: 207 m²

Maximální výška objektu: 6,24 m

Náklady na odstranění stavby skalku jsou uvedeny v tabulce č. 2.

Tabulka 9: Náklady na odstranění skladu

Číslo položky	Název položky	MJ	množství	cena /	celkem
Zemní práce					
174101101R00	Zásyp jam, rýh, šachet se zhutněním	m ³	55,97	78,50	4 393,49
Celkem za	Zemní práce				4 393,49
Prorážení otvorů					
979083112R00	Vodorovné přemístění suti na skládku do 1000 m	t	174,73	138,00	24 112,24
979096113U00	Drcení odpadu z betonu železového	t	174,73	109,00	19 045,18
Celkem za	Prorážení otvorů				43 157,42
Demolice					
981131711	Demolice hal ze ŽB podíl konstrukcí do 10% postupným rozebíráním	m ³	1 203,91	254,00	305 793,65
981513113	Demolice konstrukcí objektů z kamenného zdiva těžkou mechanizací	m ³	55,97	1 470,00	82 272,96
Celkem za	Demolice				388 066,61
Celkem bez DPH					435 617,52

Zdroj: Autoři.

Celkové náklady na demolici staveb činí 810 985 Kč bez DPH, po zaokrouhlení a započtení DPH

980 000,- Kč vč. DPH

4 Výsledky a závěr

Obvyklá cena (tržní hodnota) souboru pozemků: 2 300 000,- Kč

Celkové náklady na demolici staveb: 980 000,- Kč

Obvyklá cena souboru pozemků po odečtení nákladů na demolici staveb: **1 320 000,- Kč**

Tento příspěvek na téma „Oceňování“ nám určil za pomoci konkrétních příkladů výslednou cenu pozemku. V tomto příspěvku byla použita metoda „Ocenění porovnáním“ a metoda „Ocenění cenovým předpisem“. Cíl, který zněl „Stanovte v místě a čase obvyklou cenu (tržní hodnotu) uvedených nemovitostí ke dni 17. 6. 2016“, byl naplněn. Ve stanovené ceně byla zohledněna i očekávaná nákladovost demolice dvou staveb. Je možné konstatovat, že cena demoličních prací je značně závislá na použité technologii demolice a možnosti využití recyklovatelných složek.

Cena obvyklá (tržní hodnota) předmětného souboru pozemku byla stanovena ke dni ocenění ve výši 1 320 000,- Kč včetně DPH.

Použitá literatura

- BERGMANN, I. a W. SCHULTZE, 2018. Accounting based valuation: a simultaneous equations model for forecasting earnings to proxy for 'other information'. *Review of Quantitative Finance and Accounting*, **50**(4), 1057-1091. ISSN 0924-865X.
- BRADAČ, A. a kolektiv, 2016. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1.
- ČERVENÁ, V., 1998. *Slovník spisovné češtiny pro školu a veřejnost: s dodatkem Ministerstva školství, mládeže a tělovýchovy České republiky*. Vyd. 2., opr. a dopl. Redaktor Josef FILIPEC. Praha: Academia. ISBN 8020004939.
- ČESKO, 1997. Zákon č. 151/1997 Sb. *Zákon o oceňování majetku: Oceňování stavebního pozemku*, In: ročník 1997.
- ERNSTSEN, R. R. a T. K. BOOMSMA, 2018. Valuation of power plants. *European Journal of Operational Research*, **266**(3), 1153-1174. ISSN 0377-2217.
- JUVINA, L., O. LARUE a A. HOUGH, 2018. Modeling valuation and core affect in a cognitive architecture: The impact of valence and arousal on memory and decision-making. *Cognitive Systems Research*, **48**, 4-24. ISSN 1389-0417.
- KIYOUMARSI, F. 2018. European and American put valuation via a high-order semi-discretization scheme. *Computational Methods for Differential Equations*, **6**(1), 63-79. ISSN 2345-3982.
- MELLADO-CID, C., S. R. JORY a T. N. NGO, 2018. Real activities manipulation and firm valuation. *Review of Quantitative Finance and Accounting*, **50**(4), 1201-1226. ISSN 0924-865X.
- MIAO, D. W.-CH., Y.-H. LEE a J.-Y. WANG, 2018. Using forward Monte-Carlo simulation for the valuation of American barrier options. *Annals of Operations Research*, **264**(1-2), 339-366. ISSN 0254-5330.
- OLBERDING, B. 2018. On the topology of valuation-theoretic representations of integrally closed domains. *Journal of Pure and Applied Algebra*, **222**(8), 2267-2287. ISSN 0022-4049.
- SEMERÁD, P., 2016. How to Avoid the Usual Price Rule on the Fuel Market in the Czech Republic. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*, **64**(1), 351-355. ISSN 1211-8516.
- SOLINO, M. et al., 2018. Resin-tapped pine forests in Spain: Ecological diversity and economic valuation. *Science of the Total Environment*, **625**, 1146-1155. ISSN 0048-9697.
-

Kontaktní adresa autorů:

Bc. Eva Kalinová, Ústav znalectví a oceňování, Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích, student magisterského navazujícího studijního programu (pomocná

vědecká síla), Okružní 517/10, 37001 České Budějovice, Česká republika, e-mail: jessica@mail.vstecb.cz

Ing. Tomáš Krulický, BBA, Žilinská univerzita v Žilině, Fakulta prevádzky a ekonomiky dopravy a spojov, Univerzitná 8215/1, 01026 Žilina, Slovensko, e-mail: krulicky@mail.vstecb.cz