



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: June 2018

EDITORIAL BOARD/EDIČNÍ RADA

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

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

Ing. Ondřej 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 Čaha, 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

Content/Obsah

LINKING BASIC ACCOUNTING STATEMENTS.....	1
PROPOJENÍ ZÁKLADNÍCH ÚČTOVNÍCH VÝKAZŮ.....	2

Martin Bugaj

DEVELOPMENT OF EXPERTISE AND APPRAISAL – THEORETICAL ASPECTS AND HISTORICAL EXCURSION.....	10
VÝVOJ ZNALECTVÍ A OCEŇOVÁNÍ – TEORETICKÉ ASPEKTY A HISTORICKÝ EXKURZ.....	11

Michaela Turková, Eva Kalinová

FINANCIAL ANALYSIS OF THE AVERAGE FORESTRY AND LOGGING ENTERPRISE.....	21
FINANČNÍ ANALÝZA PRŮMĚRNÉHO PODNIKU ZABÝVAJÍCÍHO SE LESNICTVÍM A TĚŽBOU DŘEVA.....	22

Jakub Horák

DETERMINATION OF THE MARKET VALUE OF LAND FOR THE PURPOSE OF ITS SALE.....	35
STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKU ZA ÚČELEM JEHO PRODEJE.....	36

Tomáš Krulický

COMPARING METHODS AND APPROACHES TO VALUATION OF A BUILDING STRUCTURE.....	42
POROVNÁNÍ METOD A PŘÍSTUPŮ PŘI OCENĚNÍ STAVBY.....	43

Tomáš Krulický, Jakub Horák

COMPARING METHODS AND APPROACHES TO VALUATION OF A BUILDING STRUCTURE

Tomáš Krulický¹, Jakub Horák¹

¹University of Žilina

Abstract

For the purpose of evaluating a building structure, it is possible to use a wide range of valuation methods and approaches. The choice of a particular method, or a combination of these, depends on the purpose of the valuation, and in most cases the valuator is responsible for the choice of method. The valuation is then only used with selected methods, and no feedback and linkage to other unselected methods is considered here. Therefore, this present article aims to process the valuation of a particular building structure by several valuation methods and approaches, to evaluate the obtained results and then to compare the advantages or disadvantages of individual methods. The benefit of the article should be to exemplify standard evaluation processes in expert appraisals and give processors a wider view of the evaluation of a property by different valuation methods.

Keywords: usual price, observed price, benchmark value, valuation

POROVNÁNÍ METOD A PŘÍSTUPŮ PŘI OCENĚNÍ STAVBY

Tomáš Krulický¹, Jakub Horák¹

¹Žilinská univerzita v Žilině

Abstrakt

Pro potřeby ocenění stavby je možné využít široké škály oceňovacích metod a přístupů. Volba konkrétní metody, příp. jejich kombinace se odvíjí od účelu ocenění a je ve většině případů za volbu metody odpovědný zpracovatel ocenění. V ocenění je poté pracováno pouze s vybranými metodami a již zde není uvažováno se zpětnou vazbou a provázaností na ostatní v úvodu zapovězené metody. Předkládaný článek si proto klade za cíl zpracovat ocenění konkrétní stavby více metodami a přístupy ocenění, zhodnotit získané výsledné hodnoty a následně i porovnat uvážit výhody nebo nevýhody jednotlivých metod. Přínosem článku by tak mělo být vystoupení ze standardních pracovních procesů oceňování ve znaleckých posudcích, a poskytnout zpracovatelům ocenění širší pohled na ocenění jedné nemovitosti rozličnými metodami ocenění.

Klíčová slova: Obvyklá cena, zjištěná cena, směrná hodnota, oceňování

Úvod

Pojem oceňování je na českém území vykládán ve dvou, resp. třech základních rovinách, první rovinou je ocenění podle zákona č. 563/1991 Sb. zákon o účetnictví a zejména § 47 prováděcího předpisu – vyhlášky č. 500/2002 Sb. druhou rovinou je ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb. zákon o oceňování majetku, třetí rovinou je interní ocenění vybraných institucí, např. bankovní ocenění pro potřeby zajištění úvěru nemovitostí, aj. které je plně v dikci těchto institucí, a konečně poslední rovinou jsou všechny ostatní důvody a motivy k ocenění, jako např. squeeze-out, aj. Zvláštní kategorií v oceňování představuje tzv. směrná hodnota určená dle zákona o č. 130/2013 Sb., směrná hodnota je a může být primárně využívána pro stanovení základu pro určení výše daně z nabytí nemovitostí.

Směrná hodnota je určována pro „typové“ nemovitosti, jako jsou bytové jednotky, rodinné domy, pozemky, chaty a typové vedlejší stavby (garáže), její určení je primárně prováděno správci daně z nabytí nemovitostí. Stávající platná legislativa směrnou hodnotu považuje do jisté míry za alternativní k ceně zjištěné dle cenového předpisu, volbu výpočtu základu pro určení daně z nabytí nemovitostí přenechává v jistých případech legislativa na poplatníkovi

(Ort, 2007). Dalšími metodami ocenění vybrané nemovitosti může být porovnávací metoda a výnosová metoda. Porovnávací metoda provedená podle zákona o oceňování a příslušných komentářů Ministerstva financí České republiky by měla vést k přímému stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

Z podstaty věci by se směrná hodnota i cena zjištěná měla přibližovat ceně obvyklé. Ministerstvo financí jako gestor oceňovacích metod, zejména ceny zjištěné dle oceňovacího předpisu tvoří základy pro datové sady pro jejich určení na základě skutečně realizovaných cen nemovitostí (Mařík, 2011).

Ve znalecké praxi je časté, že dojde v rámci úvodu ke znaleckému posudku k volbě jedné z metod ocenění a již zde není příliš zkoumána souvztažnost hodnot stanovených i jinými metodami, nebo vůbec ke konfrontaci zjištěné ceny, směrné hodnoty a obvyklé ceny. Hlavním důvodem vzájemné nekonfrontace je daná přímo legislativou, kdy v daňovém řízení je využíváno ceny zjištěné nebo směrné hodnoty, cena obvyklá daná porovnávací metodou se využívá v jiných případech, např. vzájemné vyrovnání spoluvlastníků, aj. (Cotteleer a van Kooten, 2012).

Předkládaný článek se právě zabývá porovnáním ceny zjištěné dle cenového předpisu, směrné hodnoty a obvyklé ceny. Základním předpokladem článku je, že všechny tři ceny by se měli k sobě přibližovat.

Popis předmětu ocenění

Předmětem ocenění, resp. referenční nemovitostí, která byla vybrána pro komparaci oceňovacích metod, je stavba vnitřní garáže v zástavbě řadových garáží na okraji města České Budějovice. Zastavěná plocha garáže činí 18 m², ke stavbě náleží pozemek pouze pod stavbou, příjezdová komunikace je zpevněná a ve vlastnictví města České Budějovice. Garáž je s plochou střechou s asfaltovými pásy, vrata jsou dvoukřídlá plechová, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel o tl. konstrukce cca 25 cm, strop je z keramických prvků. Garáž je napojena na rozvod elektrické energie. Odhadované stáří garáže je cca 30 let.

Metodika

V rámci předkládaného článku bude referenční nemovitost oceněna v prvním kroku porovnávací metodou, která přímo reflektuje aktuální tržní interakce a jejím výsledkem je tak stanovená obvyklá cena – tržní hodnota nemovitosti, dále bude zpracováno ocenění s využitím zvláštního cenového předpisu, výsledkem takové ocenění je cena zjištěná a konečně bude stanovena i směrná hodnota. V rámci zpracování nebude přistoupeno k ocenění s využitím výnosových metod, neboť vybraný typ nemovitosti nepředstavuje typicky investiční nemovitost a mohou být tak vedeny polemiky o obvyklosti výnosů i požadované míře návratnosti.

Porovnávací metoda

Porovnávací metoda směřuje ke stanovení obvyklé ceny ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. zákona o oceňování majetku. Obvyklá cena, je taková suma, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného statku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Do výše obvyklé ceny se zohledňují všechny faktory, které mají na cenu vliv, avšak

se do ní nesmí promítat vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů zainteresovaných osob ani vlivy zvláštní oblíbenosti. Má se za to, že v obvyklém obchodním styku vystupuje koupěchtivý kupující a dobrovolný prodávající, před koupí oba realizují řádný cenový marketing a v celém procesu se chovají racionálně.

Obvyklá cena se určí porovnáním ze statistického vyhodnocení skutečně realizovaných prodejů stejného nebo obdobného statku v průměrném časovém úseku. Cena obvyklá je tak založena na bázi historických cen zjištěných zpracovatelem ocenění, který tak nese primární odpovědnost za jejich zjištění i vyhodnocení podobnosti porovnatelných objektů. Obvyklá cena je reprezentována mediánem křivky četnosti jednotlivých porovnatelných případů (Mařík a Maříková, 2005).

Pro co nejbližší přiblížení porovnatelných nemovitostí k nemovitosti referenční budou definovány koeficienty odlišnosti, které postihují klíčové charakteristiky a cenotvorné faktory jednotlivých nemovitostí (Kubečka a kol., 2013). Mezi klíčové cenotvorné faktory zpravidla řadíme polohu nemovitosti, stavebně-technický stav, velikost stavby a rozlohu pozemku, úroveň zpracování a provedení přístup na pozemek a jiné právní skutečnosti (Mařík a kol., 2011). V případě ocenění garáže je přehled porovnatelných objektů znázorněn v tabulce č. 1.

Tabulka 2: Přehled porovnatelných objektů

Objekt	Zastavěná plocha	Cena	K ₁	K ₂	Upravená cena
Objekt 1	18 m ²	230 000 Kč	1,02	1,02	239 292 Kč
Objekt 2	19 m ²	245 000 Kč	1,00	1,00	245 000 Kč
Objekt 3	17,5 m ²	250 000 Kč	1,00	0,97	242 500 Kč
Objekt 4	17,5 m ²	235 000 Kč	1,05	1,00	246 750 Kč
Objekt 5	18 m ²	260 000 Kč	1,00	0,95	247 000 Kč
Objekt 6	18 m ²	263 000 Kč	1,00	0,97	255 110 Kč
Objekt 7	18,5 m ²	250 000 Kč	1,00	1,00	250 000 Kč
Objekt 8	18 m ²	258 000 Kč	0,95	1,00	245 100 Kč

Zdroj: Vlastní.

K₁ – lokalita

Koeficient vyjadřuje vhodnost lokality z hlediska jejího využití, dopravní dostupnosti, vzdálenosti k centru města, atraktivity okolí aj.

K₂ – stavebně-technický stav

Koeficient zohledňuje vlastnosti stavebně-technického stavu, zejména s ohledem na prvky dlouhodobé životnosti.

Statistické vyhodnocení vstupních dat je uvedeno v tabulce č. 2.

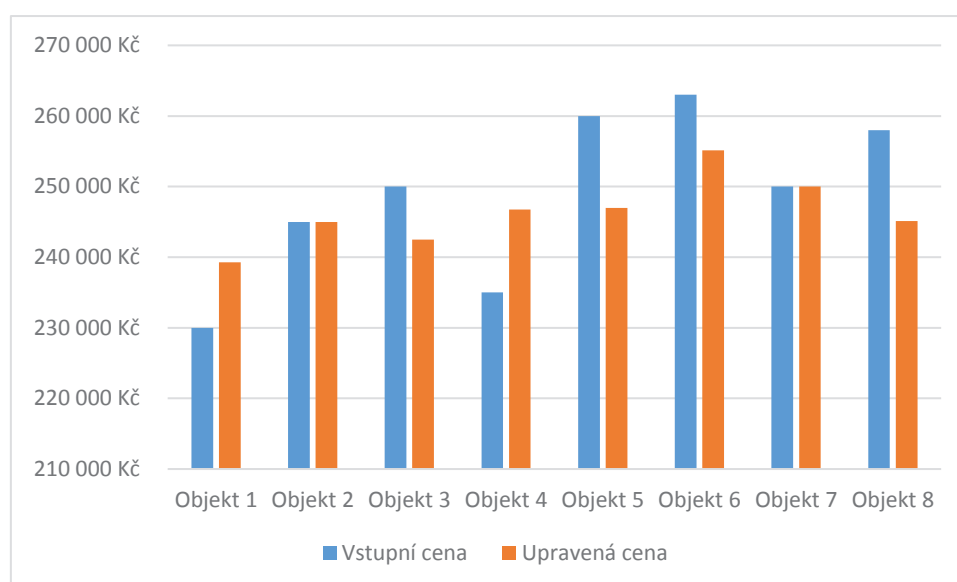
Tabulka 2: Přehled porovnatelných objektů

Charakteristika	Hodnota
Minimum	239 292 Kč
Maximum	255 110 Kč
Medián	245 925 Kč
Průměr	246 344 Kč
Směrodatná odchylka	4453,4
Počet prvků	8
Součet hodnot prvků	1 970 752 Kč
Minimum	239 292 Kč

Zdroj: Vlastní.

Obrázek č. 1 zachycuje grafické vyhodnocení porovnávací metody.

Obrázek 1: Grafické vyhodnocení porovnávací metody



Zdroj: Vlastní.

Z porovnávací metody vzešla průměrná upravená cena 246 344 Kč, na základě čehož je obvyklá cena Posuzované nemovitosti odhadována ve výši 250 000 Kč.

Stanovení zjištěné ceny

Stanovení zjištěné ceny bude provedeno dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb.

Základní informace

Kraj:

Jihočeský

Okres: České Budějovice
 Obec: České Budějovice
 Katastrální území: České Budějovice 2
 Počet obyvatel: 93 470
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 2\,195,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Poptávka po zděných garážích je dlouhodobě vyšší než jejich nabídka, to je dáno zejména rostoucím trendem růstu kvality životního stylu a vyšším koncentrací obyvatel ve městě	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích – Okolí garáže se postupně proměňuje z bývalé zahrádkářské kolonie a garáží na část s trvalou zástavbou RD, s tím souvisí i zkvalitňování infrastruktury v místě	III	0,04
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,259}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,090}$$

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
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 - žádné	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,090$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,372$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,188$$

1. Stavba garáže

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
	22,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	=	[m ³]
	(22)*(2,40)		52,80 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
	NP	52,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		52,80 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1420
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 106,94
Plná cena: 52,80 m ³ * 3 106,94 Kč/m ³	=	164 046,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 23 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 57 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 23 / 80 = 28,8 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 28,8 % / 100)	*	0,712
Nákladová cena stavby CS_N	=	116 801,06 Kč
Koeficient pp	*	1,188
Cena stavby CS	=	138 759,66 Kč

Stavba garáže - zjištěná cena = 138 759,66 Kč

2. Pozemek pod stavbou

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,090$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,090 * 1,000 * 1,090 = 1,188$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	2 195,-	1,188		2 607,66	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek pod stavbou garáže		22	2 607,66	57 368,52
Stavební pozemek – celkem				22	57 368,52

Pozemek pod stavbou - zjištěná cena = 57 368,52 Kč

- 1. Stavba garáže 138 759,70 Kč
- 2. Pozemek pod stavbou 57 368,50 Kč

Výsledná cena - celkem: 196 128,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 196 130,- Kč

slovy: Jednostodevadesátšesttisícjedenotřicet Kč

Stanovení směrné hodnoty

Směrná hodnota je určována v souladu s § 15 zák. 340/2013 Sb., její určení provádí správce daně, avšak poplatník může využít orientační kalkulačku na stránkách finanční správy, dostupné z: <http://smernahodnota.financnisprava.cz>. Obrázky č. 2 a 3 zachycují orientační výpočet směrné hodnoty pro nemovitost popsanou výše.

Obrázek 2: Výpočet směrné hodnoty pro nemovitost – 1. část

Směrná hodnota - garáž a doplňková stavba (příloha č. 2B)

Směrná hodnota (2018)

Právní účinky vkladu do 30. 6. 2018 (včetně):	ANO
Stavba je součástí pozemku:	ANO
Pozemek je nabýván se stavbou:	ANO
Garáž/Doplňková stavba je na shodném pozemku jako nabývaná hlavní stavba:	ANO
Součet výměr pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou:	22

Garáž a doplňková stavba (příloha č. 2B)

Základní údaje

Obec: České Budějovice (okres České Budějovice)
 Katastrální území: České Budějovice 2
 Číslo evidenční:
 Stavba na pozemku p. č.:
 Nabývaný podíl: 1/1

Orientační dílčí směrná hodnota - stavba: 79 240,30 Kč

DSHS	pp	zp	UZC	ZC	I	s			
79 240,30	0,00	22,00	3 601,83	4 678,00	0,870	0,885			
V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10
1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Výpočet						Vzorec			
$s = 1 - 0,005 \times 23 = 0,885$						$s = 1 - 0,005 \times y$			
$I = 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,87 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 0,870$						$I = V1 \times V2 \times V3 \times \dots \times V9 \times V10$			
$UZC = 4 678,00 \times 0,870 \times 0,885 = 3 601,83$						$UZC = ZC \times I \times s$			
$DSHS = 22,00 \times 3 601,83 = 79 240,30$						$DSHS = zp \times UZC$			
$DSHS \text{ po přepočtu podílem} = 79 240,30 \times 1/1 = 79 240,30$						$DSHS \times \text{podíl}$			

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

SHS: směrná hodnota stavby v Kč

DSHS: dílčí směrná hodnota stavby v Kč

UZC: upravená základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

ZC: základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m²

pp: polohová přírážka v Kč (částka 0,00 Kč = NEUVAŽUJE SE)

zp: zastavěná plocha všech podlaží stavby v m²

I: index cenového porovnání

s: koeficient stáří stavby, hodnota koeficientu činí nejméně 0,6

y: stáří stavby v rocích

V: hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu porovnání podle tabulky č. 2 přílohy č. 8 k této vyhlášce

Pozemek (příloha č. 2)

Základní údaje

Obec: České Budějovice (okres České Budějovice)
 Katastrální území: České Budějovice 2

Zdroj: Vlastní.

Obrázek 3: Výpočet směrné hodnoty pro nemovitost – 2. část

Směrná hodnota - garáž a doplnková stavba (příloha č. 2B)

Parcelní číslo:

Výměra pozemku v m² celkem: 22

Nabývaný podíl: 1/1

Orientační dílčí směrná hodnota - pozemek: 53 522,00 Kč

Typ	urbanizovaný									
DSHP	R	ZC		ZCv	O1	O2	O3	O4	O5	O6
53 522,00	1,000	2 410,00								
JSHP	UZC	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9
2 432,82	2 432,82	0,80	1,10	1,05	0,95	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00
Výpočet						Vzorec				
ZC = 2410 = 2 410,00						ZC - vyjmenovaná obec				
UZC = 2 410,00 x 0,80 x 1,10 x 1,05 x 0,95 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,15 x 1,00 = 2 432,82						UZC = ZC x P1 x P2 x P3 x P4 x P5 x P6 x P7 x P8 x P9				
JSHP = 1,000 x 2 432,82 = 2 432,82						JSHP = R x UZC				
DSHP = 22,00 x 2 432,82 = 53 522,00						DSHP = p x JSHP				
DSHP po přepočtu podílem = 53 522,00 x 1/1 = 53 522,00						DSHP x podíl				

Postup určení směrné hodnoty upravuje vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí (dále jen „vyhláška“).

DSHP: dílčí směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč

JSHP: jednotková směrná hodnota urbanizovaného pozemku v Kč za m²

CP: cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedená v CMSP

UZC: upravená základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZC: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m²

ZCv: základní cena urbanizovaného pozemku v Kč za m² vyjmenovaná

O1: koeficient velikosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O2: koeficient hospodářsko-správního významu obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O3: koeficient polohy obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O4: koeficient technické infrastruktury v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O5: koeficient dopravní obslužnosti obce podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

O6: koeficient občanské vybavenosti v obci podle tabulky č. 3 přílohy č. 1 k této vyhlášce

P1: koeficient druhu a účelu užití hlavní stavby podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P2: koeficient charakteru zástavby v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P3: koeficient polohy pozemku v obci podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P4: koeficient dostupnosti inženýrských sítí v obci pro pozemek podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P5: koeficient dostupnosti občanské vybavenosti v okolí pozemku podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P6: koeficient hromadné dopravy podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P7: koeficient dopravní dostupnosti a parkovacích možností podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P8: koeficient vlivu trhu a nezaměstnanosti v obci a okolí podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

P9: koeficient povodňového rizika podle specifikace povodňových zón podle přílohy č. 2 k této vyhlášce

R: redukční koeficient (částka 1,000 = NEUVAŽUJE SE)

vp: výměra urbanizovaného pozemku ve funkčním celku se stavbou v m²

p: výměra pozemku v m²

Orientační směrná hodnota nem. věci celkem: 132 762,30 Kč

Upozornění: Tato směrná hodnota nemovité věci je hodnotou orientační a slouží pouze pro Vaši základní informaci

Zdroj: Vlastní.

Směrná hodnota stavby posuzované garáže a pozemku pod stavbou činí 132 762,30 Kč.

Závěr

Cílem této práce bylo provést komparaci oceňovacích metod a přístupů stanovených českou legislativou. Provedením ocenění vybrané nemovitosti s využitím porovnávací metody, cenou zjištěnou dle cenového předpisu a směrnou hodnotou tak byl cíl práce naplněn. V dalších okruzích by práce mohla být rozšířena o dalších oceňovací metody a přístupy. Bylo zjištěno, že cena stanovená porovnávací metodou převyšuje ceny stanovené jako dle cenového předpisu tak směrnou hodnotu, tuto skutečnost je možné si vysvětlovat zejména přímou interakcí porovnávací metody s tržní situací v daném okamžiku ocenění, kdy se tržní vývoj promítne do metodiky výpočtu ceny dle cenového předpisu i směrné hodnoty i jistým časovým zpožděním.

Reference

- BRADÁČ, A., 2016. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: CERM. ISBN 978-80-7204-930-1.
- COTTELEER, G. a VAN KOOTEN, G. C., 2012. Expert opinion versus actual transaction evidence in the valuation of non-market amenities. *Economic Modelling*, **29**(1), 32-40. ISSN 0264-9993.
- KUBEČKA, K., VLČEK, P., KUBEČKOVÁ, D. a ČESELSKÝ, J., 2013. Alternative procedur efor determining the value of coefficient k6 comparative when using the method of valuation of buildings. *Proceedings of the 10th International Conference Strategic Management and its Support by Information Syspems*, Valašské Meziříčí, Česká republika, 88-96. ISBN 978-80-248-3096-4.
- MAŘÍK, M., 2011. *Metody oceňování podniku: proces ocenění – základní metody a postupy*. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-67-5.
- MAŘÍK, M. a kol., 2011. *Metody oceňování podniku – hlubší pohled na vybrané problémy*. 1. vydání. Ekopress, Praha. 548 s. ISBN 978-80-86929-80-4.
- MAŘÍK, M. a MAŘÍKOVÁ, P., 2005. *Moderní metody hodnocení výkonnosti a oceňování podniku: ekonomická přidaná hodnota, tržní přidaná hodnota, CF ROI*. 2. upravené vyd. Praha: Ekopress. 164 s. ISBN 80-86119-61-0.
- ORT, P., 2007. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola. ISBN 978-80-7265-101-6.
- ORT, P., O. ŠTEFLOVÁ, 2017. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: LEGES. ISBN 978-80-7502-234-9.
-

Kontaktní adresy autorů:

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

Ing. Jakub Horák, Žilinská univerzita v Žilině, Fakulta prevádzky a ekonomiky dopravy a spojov, Univerzitná 8215/1, 01026 Žilina, Slovensko, e-mail: horak@mail.vstecb.cz