



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

DETERMINATION OF THE MARKET VALUE OF LAND FOR THE PURPOSE OF ITS SALE

Tomáš Krulický¹

¹University of Žilina

Abstract

At present, in the Czech Republic, the largest representation of forensic experts can be found in the field of economics, in the branch of prices and estimates in the real estate valuation specialization. The reason is that the real estate market is becoming more and more attractive, and it is also due to obligations related to selected real estate arrangements. If the value of some real estate is needed, the client often turns to the entrepreneur who is in the field of the real estate valuation, ie the real estate appraiser. The most common reasons for determining the price of a property are its purchase or sale. If the value of the property is needed for tax purposes, the services of a court expert are required. The aim of this paper is to find the usual price (market value) of land in the cadastral area Smrkovice near Písek for sale. An index of real estate and location index is determined. In conclusion, the usual price of the land is assessed.

Keywords: real estate, land valuation, usual price, price transcription

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKU ZA ÚČELEM JEHO PRODEJE

Tomáš Krulický¹

¹Žilinská univerzita v Žilině

Abstrakt

V současnosti v České republice lze největší zastoupení soudních znaleců nalézt v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady ve specializaci oceňování nemovitostí. Důvodem je fakt, že trh nemovitostí se stává stále atraktivnější a rovněž je to dáno povinnostmi souvisejícími s vybranými dispozicemi s nemovitostí. V případě potřeby stanovení hodnoty nějaké nemovitosti se klient často obrací na podnikatele, který se odhadu nemovitostí věnuje, tedy odhadce nemovitostí. Nejčastější důvody pro zjištění ceny nemovitosti je její koupě či prodej. V případě, potřeby zjištění hodnoty nemovitosti pro účely daňové je zapotřebí služeb soudního znalce. Cíl tohoto příspěvku spočívá v nalezení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemku v k.ú. Smrkovice u Písku za účelem jeho prodeje. Určen je index s nemovitými věcmi a index polohy. Závěrem je zjištěna obvyklá cena posuzovaného pozemku.

Klíčová slova: nemovitost, oceňování pozemku, obvyklá cena, cenový přepis

Úvod

Soudní znalec se ve své praxi setkává s řadou náročných úkolů a s překonáváním četných překážek v ocenění konkrétních nemovitostí. Prvním krokem ocenění bývá zpravidla vždy identifikace důvodu a účelu, pro který nemovitost znalec oceňuje. Může to být například pro potřeby stanovení daně z nabytí nemovitostí nebo pro účely případné platby daně z příjmů apod. (Česko, 1997), dalším motivem k ocenění nemovitostí mohou být různé soudní spory, vypořádání spoluvlastnictví, aj. Jak bylo naznačeno výše, cílem tohoto příspěvku je zjištění ceny obvyklé pozemku nacházející se v katastrálním území Smrkovice u Písku. Bradáč a kol. (2016) uvádí, že cenou obvyklou (tržní hodnotou) se rozumí taková cena, které by bylo

v místě a čase možné dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami.

Určení obvykle ceny probíhá na základě porovnání jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovatelných cen stejného nebo obdobného majetku či při poskytování stejné nebo podobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu.

Naopak tržní cena dle Semeráda (2016) je vytvořena až při prodeji, jedná se o cenu sjednanou mezi dvěma subjekty na volném trhu, jež je uvedena v kupní smlouvě. Semerád (2016) dále dodává, že tržní hodnota představuje určitý odhad realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek.

Dle Maříka (2011) je k vlastnímu porovnání nutné znát počet porovnatelných objektů, ten je však objektivně shora omezen, jelikož vybrané objekty porovnání musí splňovat striktní kvalitativní kritéria. I přes tuto skutečnost jsou však použity koeficienty odlišnosti, pomocí nichž lze oceňovanou a porovnávanou nemovitost do jisté míry přiblížit.

Vzhledem k faktu, že nebylo možné dohledat porovnatelné pozemky, a z hlediska možného využití pozemku nebylo možné určit očekávaný výnosový potenciál pozemku, nebyla využita ani porovnávací ani výnosová metoda (Ort, 2007).

Pro účely určení v místě a čase obvyklé ceny je tedy nutné uplatnit jinou metodu. Lze konstatovat, že cenový předpis, který se využívá pro určení zjištěné ceny, vychází ve svém základu z již realizovatelných prodejů nemovitostí a logicky tak dochází k přibližování ceny sjednané a ceny zjištěné. Analýzu údajů z prodeje nemovitých věcí provádí každoročně Ministerstvo financí ČR. Na základě zjištěných informací provádí úpravu stávajícího ocenění. Aktuální ceny, které jsou nezbytné pro určení zjištěné ceny porovnávacím způsobem, uvedené v přílohách oceňovacího předpisu, vycházejí tedy ze skutečně realizovatelných cen, které zjistili pracovníci Generálního finančního ředitelství z kupních smluv, přikládáných k daňovým přiznáním k dani z nabytí nemovitých věcí.

Základní ceny jsou stanoveny ve výši průměrných kupních cen podle druhu nemovitosti a lokality (Ministerstvo financí České republiky, 2010).

Konkrétně se jedná o ocenění pozemku pod místní komunikací, majitel tělesa komunikace je odlišný od vlastníka pozemku. Místní komunikace je se zpevněním (asfaltový koberec) a je využívána širokou veřejností. Těleso komunikace náleží místní samosprávě a ta usiluje o jeho koupi. Prodejem pozemku by tak došlo k narovnání vlastnických vztahů, pozemek i těleso komunikace by náleželi též vlastníkově. Výměra pozemku činí 134 m² a nachází se v intravilánu obce.

Ocenění jakéhokoli statku je determinováno mj. možnostmi jeho využití, v současné znalecké obci je prosazován přístup ocenění podle přístupu „highest and best use“ zkr. HBU, tedy přístup k předmětu ocenění při jeho nejlepším možném využití. Takovýto přístup částečně překonává dříve prosazovaný směr ocenění „present use“, tedy podle stávajícího užití ke dni ocenění. Rozdíl mezi oběma přístupy je možné demonstrovat na modelové situaci, kdy je oceňovaný pozemek územním plánem určen ke stavebnímu využití, nicméně ke dni ocenění byl pozemek využíván jako orná půda a plnil tak svou produkční funkci. Rozdíl cen pozemku v obou případech je propastný, může se jednat o rozdíl v řádu stovek procent. Zemědělská půda bez stavebního potenciálu, ve vzdálenějších oblastech, plní produkční

funkci bývá obchodována v intervalu ceny cca 20-30 Kč/m², zatímco zemědělsky využívaný pozemek se stavebním potenciálem v blízkosti obydlených území, častokrát i určen k zástavbě územním plánem může být obchodován v intervalu cen 300-1 000 Kč/m². V tomto ukázkovém případě je rozdíl cen zcela extrémní, a závisí mj. i na úsudku oceňovatele, zda využije přístupu podle stávajícího využití, nebo podle nejlepšího možného využití.

Naopak se v praxi lze setkat i s případy, kdy vhodný komerční záměr dokáže významně posílit výnosový potenciál i jinak nevyužívané nemovitosti. Příklad hledejme např. u staršího osobního automobilu, který si jako použitý zakoupí taxislužba a bude jím provozována podnikatelská činnost.

V případě níže oceňovaného pozemku je na něj hleděno optikou ocenění podle stávajícího stavu, které je taktéž nejlepší možné využití.

Materiál a metody

Konkrétně se bude jednat o stanovení obvyklé ceny pozemku (tržní ceny) parcelní číslo xx/x v katastrálním území Smrkovice u Písku za účelem prodeje. Přehled základních údajů o tomto území je nastíněn v tabulce č. 1.

Tabulka 1: Základní údaje k nemovitosti

Kraj:	Jihočeský
Okres:	Písek
Obec:	Smrkovice
Katastrální území:	Smrkovice u Písku
Počet obyvatel:	5326

Zdroj: Vlastní.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 809,00 Kč/m². V tabulce č. 2 jsou uvedeny koeficienty obce.

Tabulka 2: Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce – Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce – Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci – V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce – Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci – Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Zdroj: Vlastní.

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 621,00 \text{ Kč/m}^2$.

Posuzovaný pozemek parcelní číslo xxx/xx v katastrálním území Smrkovice u Vodňan byl ke dni posouzení v soukromém vlastnictví. Podle údajů katastru nemovitostí ke dni posouzení nebyly omezeny vlastnická práva k pozemku a pozemek netrpěl jinými právními vadami, nebylo zde zřízeno věcné břemeno (služebnost), pozemek není součástí zemědělského půdního fondu.

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., 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Výsledky

Ocenění pozemku pod komunikacemi se provádí ve zkráceném formátu. Stanovení základní ceny pozemků komunikací je uvedeno v tabulce č. 3.

Tabulka 3: Základní cena pozemků komunikací

Znak	Pi
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V katastrálním území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Vlivy zvyšující cenu – (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	0,01
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Zdroj: Vlastní.

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,243}$$

Shrnutí použitých jednotkových cen je uvedeno v tabulce č. 4.

Tabulka 4: Použité jednotkové ceny

Zatřídění	Základní cena [Kč/m ²]	Index T	koeficienty	Upravená cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3	621,-	0,243	1,050	652,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jednotková cena Srážka [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3		xxx/xx	134,00	150,90	20 220,60
Ostatní stavební pozemek – celkem			134,00		20 220,60
Pozemek – zjištěná cena				=	20 220,60 Kč

Zdroj: Vlastní.

Výsledky

Cílem příspěvku bylo určit obvyklou cenu pozemku v katastrálním území Smrkovice u Písku. Cíl tohoto článku byl splněn.

Je možné konstatovat, že hodnota předmětného pozemku je do značné míry ovlivněna možností jeho dalšího využití. Metodika zjištěné ceny byla ve své podstatě v příspěvku použita alternativně. Cena obvyklá tedy byla stanovena na základě cenového předpisu, protože nebylo možné provést přímé porovnání, ani odvodit výnosový potenciál.

Cena obvyklá (tržní hodnota) uvedeného pozemku byla stanovena ke dni ocenění ve výši 20 220,- Kč včetně DPH – po zaokrouhlení dle § 50. Závěrem je potřeba upozornit, že se jedná o příspěvek určený do vědeckého časopisu. Text tedy svou strukturou odpovídá vědeckému článku, nikoliv znaleckému posudku. V případě, že by se o posudek jednalo, byly by některé náležitosti odlišné. Byla by vytyčena znalecká otázka, identifikován by byl objednatel. Dále by byla uvedena znalecká doložka a další náležitosti. Avšak takto pozměněná struktura nic nemění na faktu, že stanovená cena odpovídá požadavkům zákona a podzákoných norem a může být uplatněn, v případě že by byl pozemek předmětem obchodu, pro výpočet daně z nabytí nemovitosti.

Seznam literatury

BRADAČ, A. a kolektiv, 2016. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1.

ČESKO, 1997. *Zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů*.

MAŘÍK, M., 2011. *Metody oceňování podniku: proces ocenění - základní metody a postupy*. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-67-5.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY, 2010. *Právní rámce: Přehled právních předpisů pro oceňování majetku* [online]. 2010 [cit. 2018-01-07]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/pravni-ramce>

ORT, P., 2007. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola. ISBN 978-80-7265-101-6.

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.

Kontaktní adresa autora:

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