



JOURNAL OF VALUATION AND EXPERTNESS

editor-in-chief: Ing. Jakub Horák

managing editor: Bc. et Bc. Linda Valášková

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 2019

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

APPLICATION OF SMALL CAP / SIZE RISK PREMIUM IN BUSINESS VALUATION.....	1
APLIKACE MALÉ TRŽNÍ KAPITALIZACE / PŘIRÁŽKY ZA VELIKOST PŘI OCEŇOVÁNÍ PODNIKU.....	2

Jan Fišer, Eva Kalinová

DETERMINATION OF GORDON GROWTH CONSTANT IN CZECH ENVIRONMENT.....	10
STANOVENÍ GORDONOVY RŮSTOVÉ KONSTANTY V PROSTŘEDÍ ČR.....	11

Jana Kočová, Jakub Horák, Tomáš Krulický

DETERMINING THE COMMON (MARKET) PRICE OF BUILDING AND LAND BUILDING.....	25
STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY STAVBY KOLNY A POZEMKU.....	26

Eva Kalinová, Tomáš Krulický

AN ANALYSIS OF STOCK MARKET TRADING: A SMALL LITERATURE REVIEW.....	38
ANALÝZA OBCHODOVÁNÍ NA AKCIOVÉM TRHU: MALÝ PŘEZKUM LITERATURY.....	39

Jiří Kučera, Klára Skalníková

USE OF ARTIFICIAL INTELLIGENCE FOR CREATING METHOD OF COMPREHENSIVE BUSINESS VALUATION.....	45
VYUŽITÍ UMĚLÉ INTELIGENCE K TVORBĚ KOMPLEXNÍ METODY PRO OCEŇOVÁNÍ PODNIKU.....	46

Klára Skalníková, Jan Fišer

DETERMINING THE COMMON (MARKET) PRICE OF BUILDING AND LAND BUILDING

Eva Kalinová¹, Tomáš Krulický²

¹ School of Expertness and Valuation, Institute of Technology and Business in České Budějovice

² The Faculty of Operation and Economics of Transport and Communications, Department of Economics, University of Žilina

Abstract

In the event it is necessary to determine a property value, it is recommended to contact a valuer, who determines the price using a selected method of valuation of property. Nevertheless, this contribution deals mainly with determining prevailing (market) price of the construction of a shed and land on an example specified in the text. The introductory part of the contribution presents a theory concerning namely prevailing (market) price, valuation of asset, property, and buildings. The methodology is focused on the basic information about the given topic and includes also real estate market index as well as location index. The following part deals with the valuation method, namely valuation rules. The conclusion part shows the recapitulation of the results and determined prevailing (market) price.

Keywords: asset valuation, valuation of property, prevailing price

STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY STAVBY KOLNY A POZEMKU

Eva Kalinová¹, Tomáš Krulický²

¹ Ústav znaleství a oceňování, Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích

² Fakulta provozu a ekonomiky dopravy a spojů, Katedra ekonomiky, Žilinská univerzita v Žilině

Abstrakt

Jestliže je potřeba určit cenu nemovitosti, je dobré se obrátit na odhadce, který stanoví cenu vybranou metodou oceňování nemovitosti. Daný příspěvek se však převážně zaměřuje na stanovení obvyklé (tržní) ceny stavby kolny a pozemku na případě, jež je v práci blíže specifikován. V úvodní části studie je přiblížena teorie, jež se týká konkrétně obvyklé (tržní) ceny, oceňování majetku, pozemků a staveb. Metodika práce je zaměřena na základní informace o daném předmětu příspěvků a zahrnuje též index trhu s nemovitými věcmi a index polohy. V další části práce je uvedena metoda oceňování, konkrétně oceňovací předpis. V závěru příspěvku je uvedena rekapitulace daných výsledků a stanovena obvyklá (tržní) cena.

Klíčová slova: ocenění majetku, ocenění nemovitosti, obvyklá cena

Úvod

Dle Červené (1998) má slovo oceňování 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 atd.),
- pochvalné uznání hodnoty (například rčení "snaha se cení", "konečně to někdo ocenil").

Dle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku (Česko, 1997) se majetek oceňuje obvyklou cenou. Dle Bradače (2016) je cena obvyklá (tržní hodnota) taková cena, kterou by bylo možno v místě a čase dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími

nezávislými osobami, po řádném marketingu. Krabec (2009) konstatuje, že se obvyklou cenou pro účely tohoto zákona rozumí cena, jež by byla dosažena při prodeji stejného případně obdobného majetku či při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují veškeré okolnosti, jež mají na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího či kupujícího ani vliv zvláštní obliby (Semerád, 2016; Janovská a kol., 2014).

Podle současné podoby zákona o oceňování majetku je základem pro oceňování zejména cena obvyklá, jež se stanovuje porovnáním kupních cen srovnatelných věcí. Novela počítá s rozšířením možností ocenění věcí tím, že zavádí tržní hodnotu jako náhradní způsob ocenění. Takový způsob se použije především v těch případech, kdy není možné pro určení obvyklé ceny zjistit kupní ceny srovnatelných věcí vzhledem k jedinečnosti této věci či z důvodu, že se s ní v konkrétní lokalitě a čase zatím neobchodovalo. Tržní hodnotu představuje odhadovaná částka, za níž bude možné danou věc směnit k datu ocenění mezi ochotným prodávajícím a ochotným kupujícím při obchodním styku na volném trhu po náležitém marketingu (Daňové a právní aktuality, 2019).

Dle Lisi (2019) se oceňování majetku stává stále důležitější praktickou a v tomto kontextu též teoretickou disciplínou. Bartková a Stefanovová (2016) konstatují, že oceňování majetku je založeno na předpokladu, že každá nemovitost přináší konkrétní příjem, jenž pochází z hospodářské činnosti a který je založen na očekávání výhody. To znamená, že investice do nemovitostí by měly být součástí každé investiční strategie.

Oceňování nemovitostí, oceňování majetku či oceňování pozemků je proces vytváření názoru na hodnotu nemovitostí (Van Bragt a kol., 2015). Transakce s nemovitostmi obvykle vyžadují ocenění, jelikož se vyskytují pouze zřídka a každá nemovitost je jedinečná, na rozdíl od firemních akcií, se kterými se obchoduje denně, a jsou totožné. Někdy se pro stanovení prodejní ceny nemovitosti používá posudek (Dziadosz a Meszek, 2015).

Dle Šnajberga (2015) je oceňování nemovitostí proces, ve kterém je určena ekonomická hodnota investice do nemovitosti, která se obvykle snaží stanovit reálnou tržní hodnotu nemovitosti, nebo cenu, za kterou informovaný prodávající ochotně prodá svůj nemovitý majetek informovanému kupujícímu. Obě strany mají tedy veškeré relevantní informace a žádná strana není nucena prodat či koupit. Je ale nutné zdůraznit, že hodnota nemovitosti není vždy rovna její ceně.

Oceňování pozemků

Pro oceňování pozemků se používají níže uvedené metody:

- metoda srovnávací (dle cenových map),
- metoda třídy polohy (hodnocení dle souboru kritérií),
- metoda indexová (násobení historické ceny indexy),
- metody výnosové.

Oceňování budov a staveb

Pro oceňování budov a staveb se používají níže uvedené metody:

- metoda nákladové (stanovuje se čistá reprodukční hodnota),

- metody tržního porovnání,
- metoda indexová (Vochozka a Mulač, 2012).

Metodika

Popis předmětu ocenění

Stanovte v místě a čase obvyklou (tržní) cenu nemovitostí specifikovaných níže ke dni 7. 4. 2016:

- pozemek st. parc. č. XXX o výměře 82 m²,
- stavba kolny bez čísla popisného, jež je součástí pozemku st. parc. č. XXX, vše zapsáno na LV č. 1 pro katastrální území Vodňany u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice.

Základní informace

Adresa předmětu ocenění:	XXX 38901 Vodňany
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Strakonice
Obec:	Vodňany
Katastrální území:	Vodňany
Počet obyvatel:	6 853

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZC_v = **1 000,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
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

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{686,00}$ Kč/m²

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17. 3. 2016.

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitostí: Město Vodňany, nám. Svobody 18, Vodňany I, 389 01 Vodňany

Lokalizace předmětu ocenění

Posuzované nemovitosti se nachází na východním okraji centra města Vodňany, v blízkosti tzv. parkánu, v Zeyerově ulici. Komplexní občanská vybavenost je dostupná v blízkém okolí posuzovaných nemovitostí.

Popis posuzovaných nemovitostí

V současné době je posuzovaná stavba a pozemek užívána společně s objektem č. p. XXX, skrze který jsou obě nemovitosti přístupné z veřejného prostranství. Lokalita umístění stavby je součástí městské památkové zóny. Městské památkové zóny obecně podléhají určitým regulím Národního památkového ústavu, čímž je správa a údržba nemovitostí – staveb náročnější, protože památkáře zajímá jakákoliv změna, k níž v plošně chráněném území dochází.

Posuzované nemovitosti nejsou v současné době zatíženy věcnými břemeny. Pro účely ocenění však bude uvažováno s věcným břemenem, které bude umožňovat přístup správce inženýrské sítě ke kanalizaci, která má kontrolní šachtici na posuzovaném pozemku.

Obecně pro posuzované nemovitosti platí tyto parametry:

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka - V současné době nejsou obdobné nemovitosti v místě na trhu nabízeny, vzhledem ke značně omezenému využití nemovitosti je omezen i okruh případných zájemců o koupi.	I	-0,06
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 - Negativní - Oceňované nemovitosti jsou přístupné pouze skrze soukromé dvory,	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

Index trhu $I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,900$

i = 1

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2 000 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 - Střed obce – centrum obce	I	0,03
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 - Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji - Nezaměstnanost pro Vodňany - město 6,55%, JČK 5,5% (Zdroj: ÚP Strakonice)	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Pozemek se nachází v městské památkové zóně.	I	-0,05

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,920}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,828}$$

Výsledky

Teoretický rozbor problematiky

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísňe 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.

V současné době není v centru Vodňan nabízen k prodeji žádný pozemek nebo stavba, které by bylo možné využít pro přímé porovnání. Je možné konstatovat, že porovnávací

metoda je v tomto případě nevyužitelná i vzhledem ke specifickým posuzovaných nemovitostí – pozemek je poměrně malý s vážnou břemenem a nepřístupný z veřejného prostranství. Stejně tak stavba kolny je v natolik špatném technickém stavu, že by se jen obtížně hledal porovnatelný objekt. Na druhé straně stejně tak jako předcházející oceňovací předpisy, respektuje nový cenový předpis přibližování ceny zjištěné nemovité věci k cenám sjednaným. Z tohoto důvodu Ministerstvo financí provedlo jako každoročně analýzy údajů z prodejů nemovitých věcí a na základě výsledků z těchto analýz byly provedeny úpravy stávajícího ocenění. Aktuální základní ceny nezbytné pro určení zjištěné ceny porovnávacím způsobem, uvedené v přílohách, vycházejí ze skutečně realizovaných cen, které vkládají pracovníci územních pracovišť Generálního finančního ředitelství na základě ustanovení § 33 odst. 3 oceňovacího zákona, z kupních smluv, přikládáných k daňovým priznáním. Základní ceny jsou určeny ve výši průměrných kupních cen podle druhu nemovitosti a lokality. Výsledná cena by měla oscilovat okolo výše skutečných cen na trhu.

S ohledem na výše uvedené byla cena pozemku i stavby stanovena podle aktuálního cenového předpisu, kdy výše uvedená specifika posuzovaných objektů jsou zohledněna ve výpočtu. Cena obvyklá (tržní) se bude pohybovat na úrovni ceny zjištěné.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. (Česko, 1997), 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.

Cena zjištěná – stavba kolny

Posuzovaná stavba plní funkci vedlejší stavby a její stáří je odhadováno na 150 – 200 let. Stavba je částečně podsklepená, obvodové zdivo kamenné, dřevěný krov, pálená střešní taška. Jednotlivé konstrukční prvky jsou ve špatném technickém stavu a z toho důvodu byla zvolena analytická metoda výpočtu opotřebení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Výpočet jednotlivých ploch

<u>Název</u>	Plocha		[m ²]
<u>Přízemí</u>	$(8,5+6,52)/2*(11,9+9,95)/2$	=	82,05

Sklep (7,52*8,19) = 61,59

Zastavěné plochy a výšky podlaží

<u>Název</u>	Zastavěná plocha	Konstr. výška
<u>Přízemí</u>	82,05 m ²	2,20 m
Sklep	61,59 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Přízemí	$((8,5+6,52)/2*(11,9+9,95)/2)*(2,20)$	=	180,50 m ³
Sklep	$((7,52*8,19))*(2,10)$	=	129,34 m ³
Zastřešení	$82,05*2,48/2$	=	101,74 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
Přízemí	NP	180,50 m ³
Sklep	PP	129,34 m ³
Zastřešení	Z	101,74 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		411,58 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	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	32,20	100	0,46	14,81
3. Stropy	P	20,60	45	0,46	4,26
3. Stropy	C	20,60	55	0,00	0,00
4. Krov	S	9,30	100	1,00	9,30
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	5,70	85	1,00	4,85
7. Úprava povrchů	C	5,70	15	0,00	0,00
8. Schodiště	P	4,60	100	0,46	2,12
9. Dveře	P	2,30	100	0,46	1,06
10. Okna	C	1,20	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,30	100	1,00	6,30

12. Elektroinstalace	P	3,40	100	0,46	1,56
Součet upravených objemových podílů					53,23
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5323

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	7,10	100,00	0,46	3,27	6,15	165	180	91,67	5,6377
2. Obvodové stěny	P	32,20	100,00	0,46	14,81	27,82	165	180	91,67	25,5026
3. Stropy	P	20,60	45,00	0,46	4,26	8,00	65	80	81,25	6,5000
4. Krov	S	9,30	100,00	1,00	9,30	17,47	65	100	65,00	11,3555
5. Krytina	S	5,70	100,00	1,00	5,70	10,71	60	60	100,00	10,7100
7. Úprava povrchů	S	5,70	85,00	1,00	4,85	9,11	60	60	100,00	9,1100
8. Schodiště	P	4,60	100,00	0,46	2,12	3,98	165	180	91,67	3,6485
9. Dveře	P	2,30	100,00	0,46	1,06	1,99	60	60	100,00	1,9900
11. Podlahy	S	6,30	100,00	1,00	6,30	11,84	60	60	100,00	11,8400
12. Elektroinstalace	P	3,40	100,00	0,46	1,56	2,93	40	40	100,00	2,9300
Opotřebení:										89,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 140,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5323
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 267,04
Plná cena: 411,58 m ³ * 1 267,04 Kč/m ³	=	521 488,32 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 89,2 % /100)	*	0,108
Nákladová cena stavby CS_N	=	56 320,74 Kč
Koeficient pp	*	0,828
Cena stavby CS	=	46 633,57 Kč
Kolna - zjištěná cena	=	46 633,57 Kč

Cena zjištěná - pozemek

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 - Velikost posuzovaných pozemků	I	-0,03

do značné míry omezuje jejich využitelnost		
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 - Ochranné pásmo - Ochranné pásmo kanalizace	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,940}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 0,920$

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 0,900 * 0,940 * 0,920 = 0,778$

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	686,-	0,778		533,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 661	82,00	533,71	43 764,22
Stavební pozemek - celkem			82,00		43 764,22

Pozemky – zjištěná cena = 43 764,22 Kč

Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku:

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = 10 000,- Kč

Závěr

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

Ocenění staveb – kolny	431 792,30 Kč
Ocenění pozemků	43 764,20 Kč
Celkem	475 556,50 Kč
Věcná břemena	10 000,- Kč
Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:	465 556,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

Ocenění staveb – kolny	46 633,60 Kč
Ocenění pozemků	43 764,20 Kč
Celkem	90 397,80 Kč
Věcná břemena	10 000,- Kč
Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:	80 397,80 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	80 400,- Kč

Znalecký posudek zodpověděl na znaleckou otázku „Stanovte v místě a čase obvyklou (tržní) cenu nemovitostí specifikovaných v části 1.1 ke dni 7. 4. 2016“ Cena posuzovaných objektů byla ponížena o cenu odpovídající věcnému břemenu, které bude na pozemku zřízeno pro zajištění možnosti obsluhy kanalizačního potrubí. Cena obvyklá (tržní) se bude pohybovat na úrovni hodnoty zjištěné postupem podle cenového předpisu.

Cena obvyklá (tržní) byla stanovena ke dni ocenění ve výši 80 400,- Kč včetně DPH

slovy: osmdesát tisíc čtyři sta korun českých

Reference

BARTKOVA, H. a Z. STEFANOVOVA, 2016. Methodology Draft of Capitalization rates for Commercial Real Estate Valuation of Businesses. *16th International Scientific Conference on Globalization and its Socio-Economic Consequences*, 111-118. ISBN 978-80-8154-191-9.

BRADÁČ, A. 2016. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno. 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*. 2. vydání, opr. a dopl. Praha: Academia. ISBN 8020004939.

- DAŇOVÉ A PRÁVNÍ AKTUALITY, 2019. *Novela zákona o oceňování majetku má do českého právního řádu zavést definici tržní hodnoty* [online]. [cit. 2019-12-12]. Dostupné z: <https://danovky.cz/cs/novela-zakona-o-ocenovani-majetku-ma-do-ceskeho-pravniho-radu-zavest-definici-trzni-hodnoty>
- DZIADOSZ, A. a W. MESZEK, 2015. Selected Aspects of Determining of Building Facility Deterioration for Real Estate Valuation. *Procedia Engineering*, **122**, 266-273. ISSN 1877-7058.
- JANOVSKÁ, K., J. GAJDA, P. MARTINKOVÁ a M. STOCH, 2014. An analysis of determination of the usual price of liquid steel pig iron in the Moravian-Silesian region. *23rd International Conference on Metallurgy and Materials*, 2014, 1729-1734. ISBN 978-808729454-3.
- KRABEC, T., 2009. *Oceňování podniku a standardy hodnoty*. Praha: Grada. Prosperita firmy. ISBN 978-80-247-2865-0.
- LISI, G., 2019. Property valuation: the hedonic pricing model – location and housing submarkets. *Journal of Property Investment and Finance*, **37**(6), 589-596. ISSN 1463-578X.
- 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.
- ŠNAJBERG, O., 2015. Valuation of Real Estate with Easement. *Procedia Economics and Finance*, **25**, 420-427. ISSN 2212-5671.
- VAN BRAGT, D., M. K. FRANCKE, S. N. SINGOR a A. PELSSER, 2015. Risk-Neutral Valuation of Real Estate Derivatives. *The Journal of Derivatives*, **23**(1), 89-110. ISSN 1074-1240.
- VOCHOZKA, M. a P. MULAČ, 2012. *Podniková ekonomika*. Praha: Grada. Finanční řízení. ISBN 978-802-4743-721.
- ČESKO, 1997. Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 10. července 1997, o oceňování majetku. In: *Sbírka zákonů České republiky*.
-

Kontaktní adresa autorů:

Bc. Eva Kalinová, Ústav znalectví a oceňování, Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích, student magisterského navazujícího studijního programu, Okružní 517/10, 37001 České Budějovice, Česká republika, e-mail: jessica@mail.vstecb.cz

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