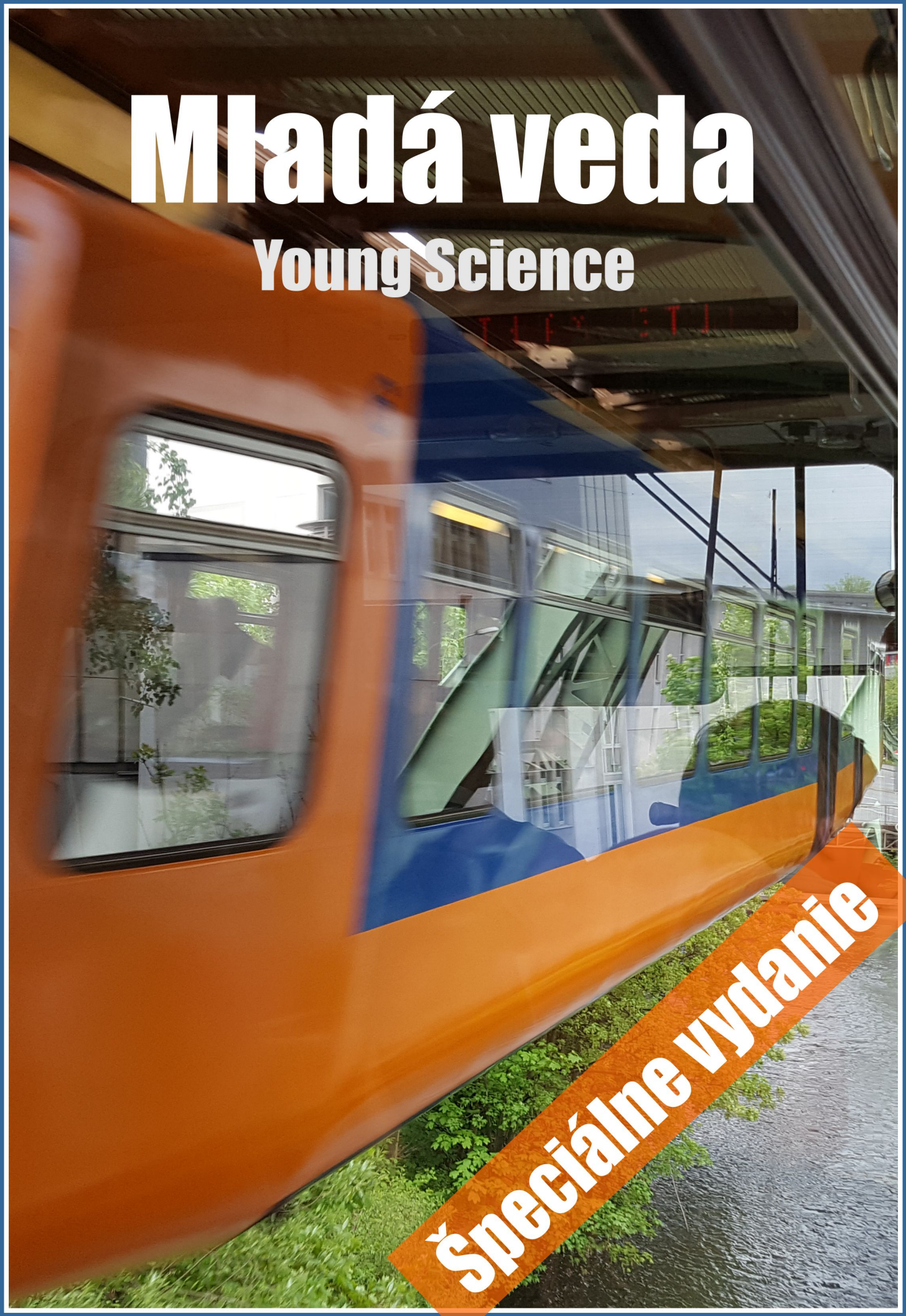
ISSN 1339-3189

2/2018

Mladá veda

Young Science



Špeciálne vydanie

www.mladaveda.sk

Mladá veda
Young Science

MEDZINÁRODNÝ VEDECKÝ ČASOPIS MLADÁ VEDA / YOUNG SCIENCE

Číslo 2 (špeciálne vydanie), ročník 6., vydané vo februári 2018
ISSN 1339-3189
Kontakt: info@mladaveda.sk, tel.: +421 908 546 716, www.mladaveda.sk
Fotografia na obálke: Schwebebahn, Wuppertal. © Branislav A. Švorc, foto.branisko.at

REDAKČNÁ RADA
doc. Ing. Peter Adamišin, PhD. (Katedra environmentálneho manažmentu, Prešovská univerzita, Prešov)
doc. Dr. Pavel Chromý, PhD. (Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje, Univerzita Karlova, Praha)
prof. Dr. Paul Robert Magocsi (Chair of Ukrainian Studies, University of Toronto; Royal Society of Canada)
Ing. Lucia Mikušová, PhD. (Ústav biochémie, výživy a ochrany zdravia, Slovenská technická univerzita, Bratislava)
doc. Ing. Peter Skok, CSc. (Ekomos s. r. o., Prešov)
prof. Ing. Róbert Štefko, Ph.D. (Katedra marketingu a medzinárodného obchodu, Prešovská univerzita, Prešov)
prof. PhDr. Peter Švorc, CSc.,predseda (Inštitút histórie, Prešovská univerzita, Prešov)
doc. Ing. Petr Tománek, CSc. (Katedra veřejné ekonomiky, Vysoká škola báňská - Technická univerzita, Ostrava)

REDAKCIA
PhDr. Magdaléna Keresztesová, PhD. (Fakulta stredoeurópskych štúdií UKF, Nitra)
Mgr. Martin Hajduk (Inštitút histórie, Prešovská univerzita, Prešov)
RNDr. Richard Nikischer, Ph.D. (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, Praha)
Mgr. Branislav A. Švorc, PhD., šéfredaktor (Vydavateľstvo UNIVERSUM, Prešov)
PhDr. Veronika Trstianska, PhD. (Ústav stredoeurópskych jazykov a kultúr FSŠ UKF, Nitra)
Mgr. Veronika Zuskáčová (Geografický ústav, Masarykova univerzita, Brno)

VYDAVATEĽ
Vydavateľstvo UNIVERSUM, spol. s r. o.
www.universum-eu.sk
Javorinská 26, 080 01 Prešov
Slovenská republika

© Mladá veda / Young Science. Akékoľvek šírenie a rozmnožovanie textu, fotografií, údajov a iných informácií je možné len s písomným povolením redakcie.

Mladá veda
Young Science
ISSN 1339-3189

Vol. 6 (2), pp. 147-152

STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKU ZA ÚČELEM JEHO PRODEJE

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

Zuzana Rowland[1], Jaromír Vrbka[2]

Zuzana Rowland působí jako externí doktorand na Fakultě provozu a ekonomiky dopravy a spojů na Žilinské univerzitě v Žilině. Je znalcem v oboru ekonomika. Ve svém výzkumu se zabývá především finanční analýzou a hodnocením vitality podniků, predikcí budoucího stavu podniků a využitím umělé inteligence v podnikohospodářské praxi. Jaromír Vrbka působí jako asistent Ústavu znalectví a oceňování na Vysoké škole technické a ekonomické v Českých Budějovicích. Je znalcem v oboru ekonomika a stavitelství. Ve svém výzkumu se zabývá především finanční analýzou a hodnocením vitality podniků, predikcí budoucího stavu podniků a využitím umělé inteligence v podnikohospodářské praxi či oceňováním.

Zuzana Rowland works as an external PhD student at the Faculty of Operation and Economics of Transport and Communications at Žilina University in Žilina. He is an expert witness in economics. In his research, he is especially interested in financial analysis and assessment of vitality of businesses, in prediction of future statuses of enterprises and in the use of artificial intelligence in business practices. Jaromír Vrbka works as an assistant at the School of Valuation and Expertness at Institute of Technology and Business in Ceske Budejovice. He is an expert witness in economics and construction. In his research, he is especially interested in financial analysis and assessment of vitality of businesses, in prediction of future statuses of enterprises and in the use of artificial intelligence in business practices and valuation.

Abstract
In case the clients need to determine the price of the real estate, they contact a property valuer. During the appraisal procedure, the valuer is confronted with a number of tasks and has to overcome a wide range of obstacles. The aim of this paper is to determine the price of the land in the cadastral area Radčice, vicinity Vodňany, in order to sell it. A real estate index and location indices are set. In conclusion, the determined price of the real estate is identified.
Key words: valuation, usual price, price regulation, property

[1] Adresa pracoviště: Ing. Zuzana Rowland, Žilinská univerzita v Žilině, Fakulta provozu a ekonomiky dopravy a spojů, Univerzitná 1, 01026 Žilina, Slovenská republika
[2] Adresa pracoviště: Ing. Jaromír Vrbka, Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích, Ústav znalectví a oceňování, Okružní 517/10, 37001 České Budějovice, Česká republika
E-mail: rowland@mail.vstecb.cz, vrbka@mail.vstecb.cz

Abstrakt
Na odhadce nemovitosti (znalce) se klient obrací v případě, pokud potřebuje stanovit cenu určité nemovitosti. Práce znalce je však velice náročná, jelikož se setkává s širokou škálou mnohých překážek a řadou úkolů. Cílem tohoto příspěvku je stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pozemku v k.ú. Radčice u Vodňan za účelem jeho prodeje. Stanoven je index s nemovitými věcmi a index polohy. Závěrem je stanovena obvyklá cena posuzovaného pozemku.
Klíčová slova: oceňování, obvyklá cena, cenový předpis, nemovitost

Úvod

Cena obvyklá (tržní hodnota) je taková cena, kterou by bylo možno v místě a čase dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu bez uvážení mimořádných vlivů (Bradač, 2016).

Obvyklá cena se určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu[3]. V tomto ohledu je nutné připomenout význam tržní hodnoty a tržní ceny. Zatímco tržní cena se vždy vytváří až při prodeji (cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě), tržní hodnota je určitým odhadem realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (Semerád, 2016).

Pro vlastní porovnání je velmi důležitý počet porovnatelných objektů – jejich počet však bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Počet porovnatelných objektů je tedy objektivně omezen shora, protože vybrané objekty pro porovnání musí splňovat striktní kvalitativní kritéria. I přesto jsou však použity koeficienty odlišnosti, díky kterým je možné porovnávanou a oceňovanou nemovitost do značné míry přiblížit (Mařík, 2011).

Jak bylo uvedeno výše, porovnávací metodu je možné aplikovat v případě, pokud existuje v daném místě relevantní trh s obdobnými pozemky. Vzhledem ke skutečnosti, že se nepodařilo dohledat porovnatelné pozemky, a z hlediska možného využití pozemku nebylo možné stanovit očekávaný výnosový potenciál pozemku, nebyla využita ani výnosová hodnota (Ort, 2007).

Pro stanovení v místě a čase obvyklé ceny (tržní hodnoty) je proto nutné využít jinou metodu. 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 sjednané. 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 přiznáním 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 (Ministerstvo financí České republiky, 2010).
Cílem příspěvku je určit obvyklou cenu pozemku v katastrálním území Radčice u Vodňan.

Data a metody

Konkrétně bude stanovena v místě a čase obvyklá cena (tržní cena) pozemku parcelní číslo xxx/xx v k.ú. Radčice u Vodňan za účelem jeho prodeje. Základní údaje k nemovitosti jsou uvedeny v tabulce číslo 1.

Kraj:	Jihočeský
Okres:	Strakonice
Obec:	Vodňany
Katastrální území:	Radčice u Vodňan
Počet obyvatel:	6 853

Tabulka 1 – Základní údaje k nemovitosti
Zdroj: Vlastní

Základní cena stavebního pozemku obce okresu činí ZCv = 1 000,00 Kč/m^2. Koeficienty obce jsou uvedeny v tabulce číslo 2.

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

Tabulka 2 – Koeficienty obce
Zdroj: Vlastní

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 686,00 Kč/m^2

Posuzovaný pozemek parcelní číslo xxx/xx v katastrálním území Radčice u Vodňan byl ke dni posouzení ve vlastnictví města Vodňany. 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. 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.

Výsledky

Nejprve byl stanoven Index trhu s nemovitými věcmi. Bližší postup je patrný z tabulky číslo 3.

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi – Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy – Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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 se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Tabulka 3 – Index trhu s nemovitými věcmi
Zdroj: Vlastní

Index trhu s nemovitými věcmi byl stanoven takto:

$$I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^{5} P_j\right) = 1{,}000$$

Dále byl stanoven Index polohy. Postup je blíže popsán v tabulce číslo 4.

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby – Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku.	I	0,45
2. Převažující zástavba v okolí pozemku – Stavby pro zemědělství nebo bez okolní zástavby	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce – Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost – Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti – Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti – Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené – Vlivy snižující cenu – Posuzovaný pozemek není zahrnut v zastavitelném území v rámci územně plánovací dokumentace. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o pozemek mimo ZPF, který navazuje na zastavěné území a je přístupný z veřejné komunikace, je reálné očekávat v budoucnu změnu ÚPD.	I	-0,30

Tabulka 4 – Index polohy
Zdroj: Vlastní

Celkově index polohy vychází:

$$I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{7} P_j\right) = 0{,}315$$

Koeficient:

$$pp = I_T * I_P = 0{,}315$$

Shrnutí použitých jednotkových cen jiných pozemků skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy dle § 9 odst. 2 jsou uvedeny v tabulce číslo 5 (Česko, 1997).

Zatřídění			Zákl. cena [Kč/m^2]	Koeficienty	Index P	Index T	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 9 odst. 2			686,-	0,50	0,315	1,000	108,05

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena Srážka [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plochy	xxx/xx	8 038,00	108,05	868 505,90
Jiný pozemek – celkem			8 038,00		**868 505,90**
Pozemek – zjištěná cena = 868 505,90 Kč					

Tabulka 5 – Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků
Zdroj: Vlastní

Závěr

Cílem příspěvku bylo určit obvyklou cenu pozemku v katastrálním území Radčice u Vodňan. 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 868 510,- Kč včetně DPH. 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 podzákonných norem a může být uplatněn, v případě že by byl pozemek předmětem obchodu, pro výpočet daně z nabytí nemovitosti.

Tento článek doporučil na publikování ve vědeckém časopise Mladá veda:
Ing. Jiří Mácha

Použitá literatura

1. BRADAČ, A. a kolektiv, 2016. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1.
2. ČESKO, 1997. *Zákon 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů*.
3. MAŘÍK, Miloš, 2011. *Metody oceňování podniku: proces ocenění - základní metody a postupy*. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-67-5.
4. 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
5. ORT, Petr, 2007. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola. ISBN 978-80-7265-101-6.
6. SEMERÁD, Pavel, 2016. How to Avoid the Usual Price Rule on the Fuel Market in the Czech Republic. *Acta Universitatis Agriculturae et Silviculturae Mendelianae Brunensis*. Roč. 64, č. 1, s. 351-355. ISSN 1211-8516.