

Mladá veda

Young Science

Špeciálne vydanie

Mladá veda

Young Science

MEDZINÁRODNÝ VEDECKÝ ČASOPIS MLADÁ VEDA / YOUNG SCIENCE

Číslo 1 (špeciálne vydanie), ročník 6., vydané v januári 2018

ISSN 1339-3189

Kontakt: info@mladaveda.sk, tel.: +421 908 546 716, www.mladaveda.sk

Fotografia na obálke: Floriánova brána v Prešove. © Branislav A. Švorc, foto.branisko.at

REDAKČNÁ RADA

doc. Ing. Peter Adamišín, PhD. (Katedra environmentálneho manažmentu, Prešovská univerzita, Prešov)

doc. Dr. Pavel Chromý, PhD. (Katedra sociálnej geografie a regionálneho 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. (Ekonomos 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 verejnej 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.

ANALÝZA NEDOSTATKŮ PŘI URČOVÁNÍ CENY NEMOVITOSTÍ POMOCÍ VYHLÁŠKY O OCEŇOVÁNÍ NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU

ANALYSIS OF DEFICIENCIES IN DETERMINING PRICES OF REAL ESTATES BY
MEANS OF APPLICATION OF THE DECREE ON VALUATION ON A SPECIFIC
EXAMPLE

Marek Vochozka, Jaromír Vrbka¹

Marek Vochozka působí jako rektor na Vysoké škole technické a ekonomické v Českých Budějovicích. Ve svém výzkumu se věnuje především tématům, jako jsou: Metody komplexního hodnocení podniku, umělé neuronové sítě, finanční analýza a predikce budoucího vývoje společnosti. Jaromír Vrbka působí jako kvestor na Vysoké škole technické a ekonomické v Českých Budějovicích, zároveň pracuje jako asistent na Ústavu znaleství a oceňování Vysoké školy technické a ekonomické v Českých Budějovicích. Ve svém výzkumu se věnuje problematice metod komplexního hodnocení podniku, využití umělých neuronových sítí při hodnocení podniku a finanční analýze podniku.

Marek Vochozka is a rector of Institute of Technology and Business in Ceske Budejovice. His research focuses mainly on topics such as: methods for comprehensive evaluation of the company, artificial neural networks, financial analysis and prediction of the future development of the company. Jaromír Vrbka is a bursar of Institute of Technology and Business in Ceske Budejovice. He also works as an assistant at the School of Valuation and Expertness of the Institute of Technology and Business in Ceske Budejovice In his research, he focuses on the methods of complex evaluation of the company, the use of artificial neural networks in company evaluation and financial analysis of the company.

Abstract

Intensive discussions are under way in the Czech Republic as to how the expert witnesses can influence the overall course and evaluation of individual cases. The purpose of the present paper is to determine prices of specific real estates to analyse whether the prices may vary. The building and the land under the construction parcel number 1236 registered in the cadastral area of Smíchov will be valued as of 1 June 2017. The value of the real estate in the cadastral area of Smíchov was set at CZK 3,105,057.20. The calculation was carried out

¹ Adresa pracoviště: doc. Ing. Marek Vochozka, MBA, Ph.D., Ing. Jaromír Vrbka, Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích 517/10, 370 01 České Budějovice
E-mail: vochozka@mail.vstecb.cz, vrbka@mail.vstecb.cz

according to Act No. 151/1997 Coll. on Property Valuation and Decree No. 441/2013 Coll. valuation decree. On the basis of the results, it can be stated that both the law and the decree are very well processed and it can be argued that, in determination of the price of the real estate in the case we have selected, in principle, it was not possible to deviate. It can also be said that an expert witness who would value the property in question would achieve the very same results.

Key words: valuation, property price, expert witness, valuation decree

Abstrakt

V České republice probíhá intenzivní diskuse o tom, jak mohou ovlivňovat soudní znalci celkový průběh a hodnocení jednotlivých případů. Cílem příspěvku je stanovit cenu konkrétních nemovitostí a analyzovat, zda je možné dojít k ceně odlišné. Oceněna bude stavba a pozemek pod stavbou parcelní číslo 1236 zapsaného v katastrálním území Smíchov ke dni 1. 6. 2017. Byla stanovena hodnota nemovitostí v katastrálním území Smíchov na částku 3 105 057,20 Kč. Při výpočtu bylo postupováno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky. Na základě výsledků lze konstatovat, že jak zákon, tak vyhláška jsou velice dobře zpracovány a lze tvrdit, že při stanovení ceny nemovitostí v případě, jehož jsme využili, nebylo v podstatě možné se odchýlit. Lze též konstatovat, že soudní znalec, který by oceňoval předmětné nemovitosti, by došel k naprosto stejnému výsledku.

Klíčová slova: oceňování, cena nemovitosti, soudní znalec, oceňovací vyhláška

Úvod

V současné době v České republice probíhá poměrně intenzivní diskuse o tom, jak moc mohou, nebo nemohou ovlivňovat soudní znalci průběh a hodnocení jednotlivých případů. Debata se týká nejen trestních kauz. Řeší s rovněž v oblasti majetkoprávních vztahů. Ozývají se poměrně zásadní hlasy, že soudci bývají v područí znalců, kteří před soudem dokazují svou pravdu, která je mnohdy velmi odlišná od popisu objektivní skutečnosti. Mnohé spory následně přerostly v trestní oznámení, či žaloby na znalce. Připomeňme alespoň okrajově kauzu lobbisty Janouška. V této kauze měl soudní znalec prokazovat nevinu obviněného Janouška, ač bylo všemi jinými znalci v oboru potvrzeno, že vina byla naprosto zřejmá. Znalec následně stanul před soudem. Nyní mu hrozí trest až ve výši 3 let odnětí svobody. Dalším případem byla kauza Kramný. Jiný znalec dokazoval nevinu člověka, který nakonec podle soudu zavraždil svou manželku a dceru. Znalci následně bylo odebráno „kulaté razítko“. Byl tedy odvolán předsedou krajského soudu a nyní již nemůže svou činnost vykonávat. V neposlední řadě vzpomeňme kauzu společnosti OKD a její privatizaci. Nyní je kladeno za chybu znalci, že cenu společnosti podhodnotil o 5,7 mld. Kč. O tuto částku nakonec přišla Česká republika.

Byly zmíněny tři konkrétní kauzy. Ve skutečnosti jsou spory mezi znalci a soudci, nebo mezi znalci samotnými na každodenním pořádku. Je tak otázkou, zda znalci, kteří postupují zcela podle zákona, mohou udělat chybu, či nikoliv.

Cílem příspěvku je stanovit cenu konkrétních nemovitostí a analyzovat, zda je možné dojít k ceně odlišné. Oceněna bude stavba a pozemek pod stavbou parcelní číslo 1236 zapsaného katastrálním území Smíchov ke dni 1. 6. 2017.

Data a metody

Účelem příspěvku je stanovení zjištěné ceny nemovité věci pro stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí. Posuzovaná nemovitost byla prodána na trhu na základě kupní smlouvy ze dne 23. 5. 2017. Návrh na vklad práva do katastru nemovitostí, včetně příslušné kupní smlouvy, byl učiněn 1. 6. 2017.

LV	XXXX
Kraj	Hl.m. Praha
Okres	Hl.m. Praha
Obec	Praha
Katastrální území	Smíchov
Počet obyvatel	1 267 449

Tabulka 1 – Základní informace k pozemku

Zdroj: Autori

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 6 863,00 Kč/m². Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15. 8. 2017 za přítomnosti vlastníka pozemku. Posuzovaná nemovitost se nachází v památkově chráněném území a není zatížena omezením vlastnického práva. K dispozici je částečná stavební dokumentace stavby bytového domu z roku 1992 – jedná se o dokumentaci zachycující skutečné provedení stavby.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 1236, jehož součástí je stavba bytového domu nacházející se v pražské čtvrti Smíchov. Přístup k pozemku je zajištěn skrze zpevněnou komunikaci, bytový dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a síť elektrické energie. Bližší údaje jsou uvedeny na obrázku číslo 1.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2017 00:00:00

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729051 Smíchov

List vlastnictví: [REDACTED]

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
[REDACTED] K Vizerce 305, Nebušice, 16400 Praha 6	720120/0072	1/3
[REDACTED] Moravská 1551/14, Vinohrady, 12000 Praha 2	830925/0191	1/3
[REDACTED] náměstí Osvoboditelů 1363/2, Radotín,	630504/1369	1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1236	139	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území

Součástí je stavba: Smíchov, [REDACTED]

Stavba stojí na pozemku p.č. [REDACTED]

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 04.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.07.2014. Zápis proveden dne 05.09.2014.

Pro: [REDACTED] náměstí Osvoboditelů 1363/2, Radotín, 15300

V-42789/2014-101

RČ/IČO: 630504/1369

o Smlouva darovací ze dne 12.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 12.10.2016. Zápis proveden dne 04.11.2016.

Pro: [REDACTED] Moravská 1551/14, Vinohrady, 12000 Praha 2

V-73262/2016-101

RČ/IČO: 830925/0191

o Smlouva darovací ze dne 28.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 02.03.2017. Zápis proveden dne 28.03.2017.

Pro: [REDACTED], K Vizerce 305, Nebušice, 16400 Praha 6

V-15655/2017-101

RČ/IČO: 720120/0072

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

Obrázek 1 – List vlastnictví
Zdroj: Katastr nemovitostí (anonymizováno)

Popis stavby bytového domu

Jedná se o netypový řadový bytový dům v uliční zástavbě, postavený pravděpodobně v meziválečném období, stáří objektu je odhadováno na 80 let. Převážná část stavebních prvků a konstrukcí je původní. Obytné místnosti jsou orientována ve směru východ – západ.

Bytový dům je přibližně do poloviny podsklepený, se třemi nadzemními podlažími a částečně obytným podkrovím. V 1. Nadzemním podlaží se nachází chodba a bytová jednotka (nevymezená v katastru nemovitostí) o dispozici 3+1 a podlahové ploše 58,9 m². Z centrální chodby je zajištěn přístup na schodiště, do sklepů a na malý dvorek (cca 20 m²). Ve 2. Nadzemním podlaží se nachází dvě bytové jednotky o dispozici 1+1 a podlahové ploše 31,4 m² a 38 m². Ve 3. Nadzemním podlaží se nachází dvě bytové jednotky o dispozici 1+1 a podlahové ploše 31,4 m² a 38 m². V podkroví se nachází garsoniéra o podlahové ploše 15 m². Pro všechny bytové jednotky je společné podstandardní vybavení, kdy WC je vždy společné na propojovací chodbě a sprchové kouty jsou umístěny v kuchyni. Podlahy jsou kryty PVC. Vytápění bytových jednotek je individuální, pomocí elektrických přímotopů. Ohřev teplé vody je zajištěn ve třech bytových jednotkách elektrickým boilerem, ve zbylých průtokovým elektrickým ohřívačem. Kuchyně bytových jednotek jsou vybaveny kuchyňskými linkami s běžným elektrickým sporákem.

Svislé konstrukce bytového domu jsou z cihelného zdiva, nezateplené. Střešní konstrukce je dřevěná, sedlová a je kryta z převážné části betonovou střešní taškou (výměna střešní krytiny proběhla před cca 20 lety), na zbylé části (nad schodištěm) je krytina plechová. Okna jsou plastová s dvojsklem – měněny před cca 15 lety. Na objektu jsou patrné známky zanedbané údržby.

Výsledky

Ocenění bylo 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Stanovení ceny domu

Podklady pro výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi je předmětem tabulky číslo 2.

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastnickým 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
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	I	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

Tabulka 2 – Index trhu s nemovitými věcmi
Zdroj: Autori

Index trhu je tak stanoven následujícím způsobem:

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,224$$

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

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

Následně byl stanoven index polohy (blíže tabulka číslo 3).

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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	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: 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

Tabulka 3 – Podklady pro výpočet indexu polohy: rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Zdroj: Autori

Index polohy byl stanoven následujícím výpočtem:

$$I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č. 1 přílohy č. 3 vyhlášky 441/2013 Sb. je stanoven koeficientem následujícím způsobem:

$$pp = I_t * I_p = \mathbf{1,383}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_t * I_p = \mathbf{1,198}$$

Nejprve byl bytový dům zatříděn. Konkrétně se podle § 12 vyhlášky 441/2013 Sb. jedná dům víceúčelový (netypový). Svislá konstrukce je zděná. V rámci klasifikace CZ-CC získal dům kód 1122. Nemovitá věc je součástí pozemku.

Výpočet jednotlivých ploch je předmětem tabulky číslo 4.

Podlaží	Plocha		[m ²]
1. PP	8,00*5,21+2,25*6,84	=	57,07
1. NP	9,53*11,41+3,21*3,57	=	120,20
2.NP	9,53*11,41+3,21*3,57	=	120,20
3. NP	9,53*11,41+3,21*3,57	=	120,20
Zastřešení	9,53*11,41	=	108,74
	3,21*3,57	=	11,46

Tabulka 4 – Výpočet jednotlivých ploch víceúčelového domu

Zdroj: Autori

Tabulka číslo 5 nabízí výpočet ploch a výšek podlaží. Výškou podlaží se dle vyhlášky rozumí výška nad největší zastavěnou plochou.

Podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstr. výška [m]	Výška podlaží [m]	Součin
1. PP	57,07	2,90	2,90	165,50
1. NP	120,20	3,97	3,97	477,19
2.NP	120,20	3,42	3,42	411,08
3. NP	120,20	3,40	3,40	408,68
Zastřešení	108,74	2,15	2,15	233,79
	11,46	1,40	2,15	24,64
Součet	537,87			1 720,88

Tabulka 5 – Výpočet ploch a výšek podlaží

Zdroj: Autori

Průměrná výška všech podlaží v objektu činí 3,20 m ($PVP=1\,720,88 / 537,87$). Průměrná zastavěná plocha všech podlaží byla vypočtena na 107,57 m² ($PZP=537,87 / 5$).

Dále byl vypočten obestavěný prostor nemovitosti (blíže tabulka číslo 6).

Podlaží	Obestavěný prostor		
1. PP	$(8,00 \cdot 5,21 + 2,25 \cdot 6,84) \cdot (2,90)$	=	165,50 m ³
1. NP	$(9,53 \cdot 11,41 + 3,21 \cdot 3,57) \cdot (3,97)$	=	477,18 m ³
2.NP	$(9,53 \cdot 11,41 + 3,21 \cdot 3,57) \cdot (3,42)$	=	411,07 m ³
3. NP	$(9,53 \cdot 11,41 + 3,21 \cdot 3,57) \cdot (3,40)$	=	408,67 m ³
Zastřešení	$(9,53 \cdot 11,41) \cdot (2,15)$	=	233,79 m ³
	$(3,21 \cdot 3,57) \cdot (1,40)$	=	16,04 m ³

Tabulka 6 – Výpočet jednotlivých výměr
Zdroj: Autori

Pro výpočet je rovněž rozhodující, o jaký prostor objektu se jedná. To je zohledněno v tabulce číslo 7.

Podlaží	Typ	Obestavěný prostor
1. PP	PP	165,50 m ³
1. NP	NP	477,18 m ³
2.NP	NP	411,07 m ³
3. NP	NP	408,67 m ³
Zastřešení	Z	233,79 m ³
	Z	16,04 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		1 712,25 m ³

Tabulka 7 – Rozdělení jednotlivých výměr objektu

Zdroj: Autori

Pozn.: PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení.

Proto, abychom mohli vypočítat koeficient vybavenosti stavby, muselo být provedeno hodnocení konstrukcí a vybavení (tabulka číslo 8).

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	Základové pasy	S	100
2. Svislé konstrukce	Cihlové zdivo	S	100
3. Stropy	Klenbové stropy (1PP)	S	25
3. Stropy	Dřevěné (nadzemní podlaží)	S	75
4. Krov, střecha	Sedlový, dřevěný	S	90
4. Krov, střecha	sedlový pultový	S	10
5. Krytiny střech	Betonová taška	S	90
5. Krytiny střech	Plech	S	10
6. Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	Vápenné omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	Vápenocementové omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	Běžné obklady	S	100
10. Schody	Kamenné	S	100
11. Dveře	Hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	Plastová s dvojsklem	S	100
14. Povrchy podlah	PVC, dlažba	S	100
15. Vytápění	Akumulační kamna	S	100
16. Elektroinstalace	Světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	Bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	Ocelové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	Litinové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	Bojler	S	50
21. Ohřev teplé vody	Průtokový ohřívač	S	50
22. Vybavení kuchyní	Běžný elektrický sporák	S	100

23. Vnitřní hygienické vybavení	WC, umyvadla, sprchové kouty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra		X	100

Tabulka 8 - Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Zdroj: Autori

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

Dále následoval již konkrétní výpočet koeficientu vybavenosti stavby (blíže tabulka číslo 9).

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	25	1,00	2,05
3. Stropy	S	8,20	75	1,00	6,15
4. Krov, střecha	S	5,30	90	1,00	4,77
4. Krov, střecha	S	5,30	10	1,00	0,53
5. Krytiny střech	S	2,40	90	1,00	2,16
5. Krytiny střech	S	2,40	10	1,00	0,24
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10

15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	50	1,00	1,05
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	50	1,00	1,05
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,30
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9830

Tabulka 9 - Výpočet koeficientu K₄

Zdroj: Autori

Následně bylo možné přistoupit k určení ceny stavby bez opotřebení. Postup stanovení ceny je uveden v tabulce číslo 10.

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9814
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9563
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9830
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 782,92
Plná cena: 1 712,25 m ³ * 4 782,92 Kč/m ³	=	8 189 554,77 Kč

Tabulka 10 - Ocenění stavby bez opotřebení

Zdroj: Autori

Opotřebení bylo vypočteno pomocí lineární metody. Stáří stavby je 80 let (S). Můžeme předpokládat další životnost 20 let (PDŽ). Předpokládaná celková životnost (PCŽ) stavby tak činí celkově 100 let. Výpočet ceny nemovitosti po odečtení opotřebení je předmětem tabulky číslo 11.

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 80 / 100 = 80,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$	*	0,200
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 637 910,95 Kč
Koeficient pp	*	1,198
Cena stavby CS	=	1 962 217,32 Kč
Bytový dům – zjištěná cena	=	1 962 217,32 Kč

Tabulka 11 - Cena stavby po odečtení jejího opotřebení

Zdroj: Autori

Stanovení ceny pozemku

Jedná se o pozemek parcelní číslo 1236. Index trhu s nemovitostmi byl stanoven na hodnotu $IT = 1,060$. Index polohy pozemku vychází na: $IP = 1,130$.

Následně bylo zapotřebí stanovit index cenového porovnání. Podklady pro výpočet indexu omezujících vlivů jsou uvedeny v tabulce číslo 12.

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

Tabulka 12 - Index omezujících vlivů pozemku

Zdroj: Autori

Index omezujících vlivů pozemku tak byl určen na:

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

Celkový index ceny pozemku byl stanoven na: $I = I_T * I_O * I_P = 1,060 * 1,000 * 1,130 = 1,198$.

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. a pozemky od této ceny odvozené byl oceněn součinem celkového indexu základní ceny pozemku: $6\,863 * 1,198 = 8\,221,87$ Kč za m². Celková cena pozemku tak vychází součinem celkové výměry plochy a ceny metru čtverečního, tedy $139 * 8\,221,87 = 1\,142\,839,93$ Kč.

Rekapitulace ceny nemovitostí

Celková cena nemovitosti byla stanovena na **3 105 057,20 Kč** (z toho 1 962 217,30 Kč za stavbu a 1 142 839,90 Kč za pozemek).

Závěr

Cíl příspěvku bylo stanovit cenu konkrétních nemovitostí a analyzovat, zda bylo možné dojít k ceně odlišné.

Cíl příspěvku byl splněn. Byla stanovena hodnota nemovitostí v katastrálním území Smíchov na částku 3 105 057,20 Kč. Při výpočtu bylo postupováno striktně podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky.

Celkově lze konstatovat, že jak zákon, tak vyhláška jsou velmi precizně zpracovány a lze konstatovat, že při stanovení ceny nemovitostí v případě, jehož jsme využili, nebylo v podstatě možné se odchýlit. Je tak možné konstatovat, že soudní znalec, který by oceňoval předmětné nemovitosti, by došel ke stejnému výsledku. Jinou cenu může určit však znalec, který ne zcela ovládá technické hodnocení stavby, případně znalec, který by chtěl hodnotu nemovitostí účelově zkreslit. V prvním případě by takový znalec neměl být předsedou krajského soudu jmenován. V druhém případě se takový znalec vystavuje případnému trestnímu stíhání.

*Tento článek doporučil na publikování ve vědeckém časopise Mladá veda:
prof. Ing. Jan Váchal, CSc.*

Použitá literatura

1. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 2620 pro k. ú. Smíchov.
2. Kupní smlouva o převodu vlastnictví nemovité věci. 23. 5. 2017.
3. Fencl, Josef, 1992. Stavební dokumentace.
4. Záznamy z místního šetření. 15. 8. 2017.
5. Výzkumný ústav vodohospodářský T. G. M. *Prohlížečka záplavových území* [online]. [2017-11-09]. Dostupné z: <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>
6. BRADAC, A. a kolektiv, 2016. *Teorie oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1.
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění.
8. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.