

**Česká zemědělská univerzita v Praze**

**Provozně ekonomická fakulta**

**Katedra práva**



**Diplomová práce**

**Právní souvislosti oceňování nemovitého majetku.  
Cena obvyklá dle zákona o oceňování majetku a cena  
zjištěná dle zvláštních předpisů.**

**Lenka Čiperová**

**© 2017 ČZU v Praze**

# ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Provozně ekonomická fakulta

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Lenka Čiperová

Podnikání a administrativa

Název práce

**Právní souvislosti při oceňování nemovitého majetku. Cena obvyklá podle zákona o oceňování majetku a cena zjištěná podle zvláštních předpisů.**

Název anglicky

**Legal context in case of real property valuation. The usual price pursuant to the property valuation act and the price determined in accordance with special regulations.**

---

### Cíle práce

- Cílem práce je zjistit vhodnost způsobů ocenění nemovitého majetku –konkrétní nemovitosti – vzhledem k jeho dalšímu nakládání (pro účely např. hypotéky, zástavy, prodeje, pachtu atd.
- který způsob je vhodný pro majetkové dispozice (vklad do PO, prodej)
- který způsob je vhodný pro účely zástavy, zajištění pohledávky ...
- který způsob ocenění je vhodný např. pro účely pojištění
- ap.

V Závěru práce chce autorka předložit a shrnout porovnání ocenění nemovitého majetku pro následné konkrétní majetkové dispozice .

### Metodika

Diplomová práce bude rozdělena na část teoretickou a část praktickou.

Pro teoretickou část práce bude použita vědecká metoda analýzou přílehlající legislativy a prostudování odborné literatury. Část textu se bude opírat o zákon č. 151/1997 Sb. oceňování majetku. V Závěru Bude použita zvl. syntéza a komparace.

Krátce bude použita historická metoda- historie oceňování podle ABGB v Rakouskouherské monarchii.

Praktická část vznikne na základě komparace spočívající v ocenění téže nemovitosti dvěma metodami, a to výnosovou hodnotou a metodou porovnávací. Autorka by ráda poukázala na nepřehlédnutelné rozdíly, které mohou nastat při oceňování téže nemovitosti. Jako příklad pro zjišťování odchylek použije autorka oceňování bytu.

Metodika bude pracovat s pojmy jako: nemovitost, druhy nemovitostí, součást a příslušenství nemovitosti, a to zvl. s přihlédnutím k změněnému pojetí nemovitosti v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.; dále prodej nemovitosti, pacht, pojištění aj.

K samotnému závěru dojde díky přímému pozorování a to zejména při aplikování výnosové hodnoty a použití metody porovnávací.

**Doporučený rozsah práce**

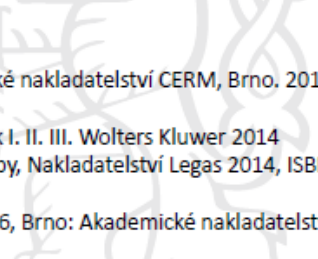
60 – 80 stran

**Klíčová slova**

nemovitost, cena, oceňování, trh, výnos, cenová mapa, legislativa

---

**Doporučené zdroje informací**

1. zákon č. 151/1997 Sb., oceňování majetku
  2. Občanský zákoník, zák. č. 89/2012 Sb.
  3. A. Bradáč. Teorie a praxe nemovitých věcí. Vyd. Akademické nakladatelství CERM, Brno. 2016. 1. vydání, ISBN 978-80-7204-930-1
  4. Švestka, Dvořák et al. Občanský zákoník. Komentář. svazek I. II. III. Wolters Kluwer 2014
  5. P. Ort, Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, Nakladatelství Legas 2014, ISBN: 978-80-87576-77-9
  6. Bradáč, Scholzová, Krejčíř: Úřední oceňování majetku 2016, Brno: Akademické nakladatelství CERM 2016, ISBN 978-80-7204-927-1
- 

---

**Předběžný termín obhajoby**

2016/17 LS – PEF

**Vedoucí práce**

JUDr. Eva Kadlecová

**Garantující pracoviště**

Katedra práva

---

Elektronicky schváleno dne 14. 11. 2016

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

---

Elektronicky schváleno dne 14. 11. 2016

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 29. 03. 2017

---

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Právní souvislosti oceňování nemovitého majetku" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30. 3. 2017

---

### **Poděkování**

Ráda bych touto cestou poděkovala v první řadě mé vedoucí JUDr. Evě Kadlecové za věcné připomínky, dobré rady a odborné vedení této práce. Dále mé poděkování patří pracovníkům Komerční banky z útvaru zajišťování a oceňování rizik za jejich pomoc a odborné rady.

# **Právní souvislosti oceňování nemovitého majetku. Cena obvyklá podle zákona o oceňování majetku a cena zjištěná podle zvláštních předpisů.**

## **Souhrn**

Diplomová práce se zabývá problematikou oceňování nemovitostí.

Teoretická část je věnována především historii a vývoji oceňování, dále se zabývá současně platnými právními předpisy vztahujícími se k oceňování nemovitostí a rovněž termíny jako tržní hodnota, subjekty oceňování a dalšími pojmy vztahujícími se k oceňování nemovitého majetku. Závěr teoretické části je věnován ceně obvyklé a ceně zjištěné, konkrétně pak jejich charakteristice a využití pro konkrétní účely.

Začátek praktické části je věnován podkladům, které jsou potřebné pro ocenění nemovitosti. Následně je provedeno samotné ocenění konkrétní bytové jednotky v Plzni, městské části Bolevec. Tato jednotka je oceněna dvěma způsoby, a to cenou obvyklou dle zákona o oceňování a cenou zjištěnou dle zvláštních předpisů. Cílem praktické části je kromě samotného ocenění také zhodnocení zjištěných výsledků.

**Klíčová slova:** nemovitost, cena, oceňování, cena obvyklá, cena zjištěná, trh, tržní hodnota, legislativa, pozemek, stavba

# **Legal context in case of real property valuation. The usual price pursuant to the property valuation act and the price determined in accordance with special regulations**

## **Summary**

This thesis concentrates on the topic of real estate appraisal.

Theoretical part starts with real estate appraisal history and development, then concentrates on current valid enactments related to real estate appraisal, and lastly examines a number of terms, such as market value, appraisal subjects, and other relevant topics. In conclusion, theoretical part concentrates on the characteristics of market value and administrative price and their use for specific purposes.

Beginning of this thesis deals with several foundation materials that are crucial for real estate appraisal and their in practice application on the example of specific housing unit in the Bolevec neighborhood of Plzen. This exact unit is appraised in two different ways. First, using the market value with regards to the appraisal laws. And second, using the administrative price according to specific regulations. The main goal of the practical part, besides the actual appraisal, is also to evaluate the observed results.

**Keywords:** real property, price, valuation, usual price, price determined, market, market value, legislation, estate, building

# 1 Obsah

<b>1 Obsah.....</b>	<b>8</b>
<b>1 Úvod.....</b>	<b>11</b>
<b>2 Cíl práce a metodika .....</b>	<b>12</b>
2.1 Cíl práce .....	12
2.2 Metodika .....	12
<b>3 Historie a vývoj oceňování.....</b>	<b>14</b>
3.1 Období kapitalismu .....	14
3.2 Období socialismu.....	14
3.3 Období demokracie .....	16
3.4 Současnost.....	17
<b>4 Aktuálně platné právní předpisy .....</b>	<b>18</b>
4.1 Zákon o oceňování majetku .....	18
4.1.1 Část první.....	18
4.2 Katastrální zákon.....	19
4.3 Stavební zákon .....	19
4.4 Oceňovací vyhláška .....	20
4.5 občanský zákoník .....	20
<b>5 Základní principy.....</b>	<b>21</b>
5.1 Tržní hodnota .....	22
5.1.1 Definice podle komunitárního práva (práva Evropské unie).....	22
5.1.2 Definice podle IVSC/TEGoVA .....	22
5.2 Subjekty oceňování .....	23
5.2.1 Subjekty provádějící ocenění majetku .....	23
5.2.2 Znalecký ústav .....	25
5.3 Pojmy vztahující se k oceňování majetku .....	25
5.3.1 Hodnota majetku a její druhy.....	25
5.3.2 Cena majetku a její druhy .....	25
5.3.3 Alternativy pojmu cena a hodnota .....	27
5.3.4 Východiska oceňování majetku .....	29
5.3.5 Zvláštní pojmy používané při oceňování .....	31
5.3.6 Další pojmy užívané při oceňování nemovitostí.....	33
<b>6 Cena obvyklá .....</b>	<b>35</b>
6.1 Cena obvyklá dle zákona o oceňování majetku .....	36



6.1.1	Metody vedoucí ke stanovení ceny obvyklé.....	37
6.1.2	Vlivy působící na obvyklou cenu nemovitostí .....	40
6.2	Použití obvyklé ceny .....	41
6.2.1	Oceňování z pohledu bank.....	41
6.2.2	Oceňování pro potřeby notářů .....	41
6.2.3	Oceňování pro potřeby soudů .....	42
6.2.4	Oceňování z pohledu pojišťoven .....	42
<b>7</b>	<b>Cena zjištěná (administrativní).....</b>	<b>43</b>
7.1	Použití ceny zjištěné (administrativní).....	43
7.1.1	Pozemky.....	44
7.1.2	Stavby .....	45
7.1.3	Věcná práva k nemovitým věcem.....	47
7.1.4	Oceňování trvalých porostů .....	47
7.1.5	Oceňování majetkových práv .....	48
7.2	Zatřídění majetku .....	48
<b>8</b>	<b>Praktická část .....</b>	<b>49</b>
8.1	Podklady pro oceňování .....	49
8.1.1	Výpis z katastru nemovitostí.....	49
8.1.2	Kopie katastrální mapy .....	50
8.1.3	Nabývací tituly.....	51
8.1.4	Další doklady z KN.....	51
8.1.5	Stavebně právní dokumenty.....	51
8.1.6	Projektová dokumentace .....	52
8.1.7	Nájemní a pachtovní smlouvy .....	52
8.1.8	Ekonomické údaje.....	52
8.1.9	Prohlídka na místě pro ocenění.....	52
8.1.10	Podklady pro porovnání.....	53
8.1.11	Pomůcky k měření .....	54
8.2	Výběr metody pro ocenění nemovitosti .....	54
<b>9</b>	<b>Ocenění.....</b>	<b>56</b>
9.1	Cena obvyklá.....	56
9.1.1	Znalecký posudek č. xxx .....	56
9.1.2	Nález .....	56
9.1.3	Rekapitulace.....	61
9.2	Cena zjištěná .....	63
9.2.1	Znalecký posudek č. xxx .....	63
9.2.2	Nález .....	63
9.2.3	Posudek.....	65
9.2.4	Rekapitulace.....	69

9.3	Shrnutí .....	70
<b>10</b>	<b>Závěr.....</b>	<b>71</b>
<b>11</b>	<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>73</b>
11.1	Publikace .....	73
11.2	Internetové zdroje.....	73
11.3	Právní předpisy.....	73
<b>12</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>75</b>
12.1	Obrázky .....	75
12.2	LV č. 4373.....	78
12.3	Kopie snímku katastrální mapy.....	80
12.4	Mapa širších vztahů.....	81

# 1 Úvod

V několika posledních letech roste zájem o oceňování nemovitostí. Tento trend souvisí s vysokou poptávkou po nemovitostech, která v současné době převyšuje nabídku. Skutečnost, že zájem o oceňování nemovitostí má rostoucí tendenci, je tedy především důsledkem oživení trhu s nemovitostmi. S tím souvisí růst cen zejména u rodinných domů a bytů. V praxi se oceňují nejenom byty a rodinné domy, ale rovněž komerční nemovitosti, pozemky, průmyslové areály aj. Za nejčastější předmět oceňování lze považovat byty, a proto součástí této práce bude ocenění bytové jednotky.

Práce se bude zabývat nejprve samotnou historií oceňování, a to od období socialismu, kapitalismu, demokracie až po současnost. Plynule navážou současně platné právní předpisy vztahující se k oceňování nemovitostí, mj. občanský zákoník č. 89/2012 Sb., kde bude nastíněna změna v pojetí nemovitosti a stavby. Rovněž budou vysvětleny pojmy jako tržní hodnota, subjekty oceňování a dalšími pojmy vztahující se k oceňování majetku. Závěr teoretické části pak přiblíží dvě ceny, dle kterých se oceňování nemovitostí provádí. Nejprve dojde k charakteristice ceny obvyklé a následně ceně zjištěné. U ceny obvyklé se autorka bude opírat o zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, u ceny zjištěné to naopak bude oceňovací vyhláška č. 443/2016 Sb. Díky této charakteristice bude zřejmá jejich vzájemná odlišnost, přestože se jedná v obou případech o metody oceňování, a rovněž jejich využití pro konkrétní účely.

Po získání výše uvedených informací je bude možné převést do praktické části. Na začátku praktické části budou nejprve uvedeny všechny podklady potřebné pro ocenění nemovitosti a krátce bude nastíněna prohlídka nemovitosti (místní šetření). Poté dojde k samotnému ocenění konkrétní bytové jednotky, a to ve městě Plzeň, městské části Bolevec. Důležitým krokem bude důkladná charakteristika zmíněné městské části Bolevec a popis bytu, který se stane předmětem ocenění. Poté budou na tuto jednotku aplikovány obě dvě výše zmíněné metody (cena obvyklá a cena zjištěná), dle kterých bude jednotka oceněna. Po získání obou dvou výsledných cen bude zřejmé, zda se odlišnost těchto metod potvrdí také v praxi. Zároveň při splnění všech těchto zmíněných kroků bude možné určit, která z těchto metod je relevantnější.

## **2 Cíl práce a metodika**

### **2.1 Cíl práce**

Cílem práce teoretické části je zhodnotit dva způsoby oceňování nemovitého majetku, a to cenou obvyklou dle zákona o oceňování majetku a cenou zjištěnou dle zvláštních právních předpisů. Dílčím cílem je zjištění vhodnosti obou způsobů ocenění nemovitého majetku pro účely zástavy, pojištění, prodeje, pro potřeby soudů nebo notářů a pro daňové účely. Dalším dílčím cílem je charakterizovat pojmy jako je tržní hodnota, subjekty oceňování a další pojmy vztahující se k oceňování majetku. V neposlední řadě chce autorka krátce pojednat o historii oceňování a přiblížit aktuálně platné právní předpisy, které jsou potřebné pro správné ocenění dané nemovitosti.

Hlavním cílem praktické části je provedení ocenění konkrétní nemovitosti, a to právě dvěma výše zmíněnými způsoby. Tedy cenou obvyklou dle zákona o oceňování majetku a cenou zjištěnou dle zvláštních právních předpisů. Dále identifikovat a popsat případně vzniklý rozdíl. Dílčím cílem praktické části je pak identifikovat a následně popsat aspekty, které jsou pro oceňování nepostradatelné. Jedná se o prohlídku na místě, pomůcky k měření a podklady potřebné pro oceňování (např. výpis z katastru nemovitostí, nabývací tituly, kopie katastrální mapy aj.).

V závěru práce autorka předkládá a shrnuje výsledky ocenění konkrétní nemovitosti. Rovněž autorka poukazuje na případné rozdíly stanovených cen vzniklých při ocenění jedné a té samé nemovitosti při použití těchto dvou přístupů. V případě vzniklých rozdílů autorka doporučí jeden z přístupů pro účel této práce.

### **2.2 Metodika**

Diplomová práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou.

Pro teoretickou část práce bude použita vědecká metoda analýzy přílehlající legislativy a prostudování odborné literatury. Část textu se bude opírat o zákon č. 151/1997 Sb. oceňování majetku a část o vědeckou literaturu (např. BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*).

V úvodu teoretické části bude krátce nastíněna historie oceňování. Nejprve období kapitalismu, kde bude krátce použita historická metoda - historie oceňování podle ABGB (Všeobecný občanský zákoník z roku 1811) v Rakouskouherské monarchii a zavedení tzv.

stop ceny, dále bude charakterizováno období socialismu, demokracie a nakonec současnost.

Praktická část je založena na komparaci spočívající v ocenění konkrétní nemovitosti dvěma metodami, a to cenou obvyklou a cenou zjištěnou. Autorka poukazuje na nepřehlédnutelné rozdíly, které mohou nastat při oceňování téže nemovitosti. Pro příklad zjištění odchylek použije autorka ocenění bytové jednotky. V závěru bude použita zvlášť syntéza a komparace výše zmíněných metod.

Autorka bude pracovat s pojmy jako: nemovitost, druhy nemovitostí, součást a příslušenství nemovitosti, a to zvl. s přihlédnutím k změněnému pojetí nemovitosti v občanském zákoníku č. 89/2012 Sb.; dále prodej nemovitosti, pacht, pojištění aj.

V závěru dojde k přímému pozorování stanovených cen při aplikaci ceny obvyklé a cen zjištěné.

### 3 Historie a vývoj oceňování

Oceňování nemovitostí, jako většina vědních oborů, má svoji historii a vývoj. V následujících odstavcích je uveden vývoj novodobých přístupů oceňování nemovitostí.

#### 3.1 Období kapitalismu

První nařízení, které se vztahuje k období kapitalismu, bylo Nařízení ministrů práv, věcí, vnitra a orby č. 175/1897 Sb., říšských zákonů a nařízení, o odhadech nemovitostí, tzv. odhadní řád. Toto nařízení platilo až do doby rozpadu Rakouska – Uherska.

Jedním z nejdůležitějších počínů tohoto období, které měly vliv také na současnost, bylo zavedení tzv. stop ceny. Pojem stop cena platil v minulosti na území nynější ČR a vycházel z nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen. Nařízení předsedy vlády ze dne 20. července 1939 znamenalo zákaz zvyšování cen a znělo následovně: „Podle § 2, odst. 1 vládního nařízení ze dne 10. května 1939, č. 121 Sb., o zřízení nejvyššího úřadu cenového, nařizují k návrhu předsedy tohoto úřadu:

*§ 1 (1) Jest zakázáno zvýšiti ceny zboží, statků a úkonů všeho druhu, jakož i veškeré úplaty, na které se vztahuje působnost nejvyššího úřadu cenového podle vládního nařízení č. 121/1939 Sb., nad jejich stav ke dni 20. června 1939; pokud byly ceny nebo úplaty po 20. červnu 1939 zvýšeny, buď též sníženy na stav k tomuto dni. Smlouvy, které byly oběma smluvními stranami nejpozději do dne počátku účinnosti tohoto nařízení splněny, zůstanou tímto zákazem nedotčeny.*

*§1 (2) Za zvýšení ceny se pokládá také, jestliže se mění platební nebo dodávací podmínky v neprospěch odběratele<sup>1</sup>.*

U pozemků tato cena platila do roku 1979, u staveb v soukromém vlastnictví až do roku 1984.

#### 3.2 Období socialismu

V období po druhé světové válce přetrvávalo v platnosti nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen (stop ceny). Ke změnám v oceňování nemovitostí pro případy převodu nedocházelo. Jednotlivé oceňovací předpisy byly vydávány pro potřeby ocenění při vyvlastnění, např. č.228/1951 Ú.l. vyhláška státního úřadu

---

<sup>1</sup> nařízení č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen, §1, odst. 1 a 2

plánovacího ze dne 14. června 1951 o určování náhrady za vyvlastnění a za předběžné užívání nemovitostí ve znění č. 44/1952 Ú.l.

Dalším aktualizovaným předpisem byla vyhláška ministra financí č.18/1963 Sb. ze dne 16. února 1963 o stanovení náhrady za vyvlastnění nemovitostí občanům a soukromým právnickým osobám. Její význam spočívá především v tom, že pro ocenění zavedla jednu ze dvou metod, užívanou v celém tomto období - metodu tříd kvality. Jednotlivé stavby byly charakterizovány pomocí konstrukčních prvků a prvků vybavení (např. u rodinných domků a obytných částí zemědělských usedlostí bylo těchto prvků 20) a tyto byly zařazovány do 4 kvalitativních tříd. Na základě závěrečného vyhodnocení pak byla stanovena výsledná třída kvality celé stavby a té odpovídala příslušná jednotková cena za 1 m<sup>2</sup> podlahové nebo zastavěné plochy.

Vyhláška k oceňování pro případ převodů byla vydána až v souvislosti s vydáním Občanského zákoníku č. 40/1964. Jednalo se o **Vyhlášku č. 73/1964 Sb.**, o cenách staveb v osobním vlastnictví a náhradách při vyvlastnění nemovitostí. Pro ocenění byla převzata metoda tříd kvality.

Nevýhoda této metody spočívala v závěrečném stanovení třídy kvality stavby. V případě nejasnosti měl rozhodnout stavební úřad, což v některých případech způsobovalo obtíže.

O pět let později byla vydána **vyhláška č. 43/1969 Sb.**, která předchází předpis nahrazovala. Obě vyhlášky byly téměř totožné. Rozdíl spočíval ve vyšších cenách za měrnou jednotku, a především v postupu pro konečné stanovení třídy polohy. *„Vyhodnocení probíhalo tak, že o zařazení do určité třídy I – IV rozhodne to, zda alespoň na dvě třetiny otázek se odpoví kladně. V nejasných případech rozhodne o zařazení do příslušné třídy stavební úřad.“*<sup>2</sup>

Tento výpočet odstranil základní nevýhodu předchozího postupu - nutnost vyjádření stavebního úřadu. Toto ustanovení však způsobovalo znalcům obtíže i po roce 1990 při případných zpětných přezkumech převodů nemovitostí, uskutečněných dle **vyhlášky č. 73/1964 Sb.**

Pro všechny vyhlášky tohoto období bylo charakteristické nepřizpůsobení se tržním cenám a jejich regulace, jež bylo ovšem úmyslné.

---

<sup>2</sup> vyhláška č. 43/1969 Sb., příl. 1

**Vyhláška č. 43/1969 Sb.** byla platná až do roku 1984, kdy byla nahrazena **vyhláškou č. 128/1984 Sb.** o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Tato vyhláška nabyla účinnosti 1. 1. 1985 a bylo jí zároveň ukončené oceňování, které se řídilo nařízením o stop cenách.

Tato vyhláška zavedla druhou metodu, používanou v období do r. 1990 – metodu počtu tzv. bodů. Jeden bod představoval jednu korunu československou. Tato metoda závisela nejenom na tom, jak byla stavba provedena, ale rovněž na počtu podlaží či typu konstrukce.

Poslední vyhláškou tohoto období byla vyhláška č. 182/1988 Sb., ta zároveň nahrazovala vyhlášku předchozí, tedy č. 128/1984 Sb. Hlavní změnu, kterou nová vyhláška obsahovala, byla aktualizovaná cena za jeden bod.

### **3.3 Období demokracie**

Zásadním dokumentem v období po r. 1990 byla **vyhláška č. 526/1990 Sb.** o cenách. Díky této vyhlášce bylo možné stanovit sjednávání cen jako svobodného rozhodnutí. To bylo možné díky změně režimu, se kterým skončilo období centrálně plánované ekonomiky a postupně docházelo k přechodu na tržní hospodářství a tvorba cen byla tedy určována samotným trhem.

Pro oceňování byla platná předchozí **vyhláška č. 182/1988 Sb.**, která byla následně novelizována **vyhláškou č. 316/1990 Sb.**, o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Její účinnost započala dnem 1. 9. 1990 a zrušena byla 1. 11. 1991.

Dalším předpisem, novelizujícím vyhlášku č. 182/1988 Sb., byla vyhláška č. 589/1990 Sb. ze dne 27. 12. 1990, která do jisté míry vymezila počátek tržního oceňování. Vyhláška se rovněž zabývala cenami nemovitostí, zejména pak v situacích jako byly převody na československý subjekt, jestliže se jednalo o zahraniční účast. V té době zahraniční účast představovala zejména Rakousko a Spolkovou republiku Německo. Ocenění bylo provedeno v cenové úrovni zahraničního trhu a následně přepočtené na československou měnu kursem platným ke dni uzavření smlouvy nebo přechodu vlastnictví.

Toto ustanovení bylo některými znalci chybně užíváno při stanovení tržních (obecných) cen, zejména v polovině 90. let. V tomto období došlo k rozvoji úvěrování



zejména podnikatelské veřejnosti komerčními bankami. Řada tzv. "tržních ocenění" byla provedena právě touto metodikou, která ale skutečnému realitnímu trhu neodpovídala.

Novelizací vyhlášky č.182/1988 Sb., byla **vyhláška č. 40/1991** ze dne 11. 1. 1991. Tato vyhláška zavedla pravidla pro stanovení vyvolávacích cen staveb, pozemků a trvalých porostů ve vlastnictví státu pro účely veřejné dražby.

Posledním předpisem tohoto období byla vyhláška 393/1991 Sb. ze dne 5. 9. 1991. Jednalo se o zcela novou vyhlášku, v níž byla pro oceňování opět použita metoda počtu bodů. Vyhláška nově stanovovala postup při sjednávání cen nájemného z pozemků.

### 3.4 Současnost

V současnosti platná oceňovací metodika vychází z **vyhlášky č. 178/1994 Sb.**, díky které se stavby začaly oceňovat **podle účelu** užití. „*Pro oceňování podle této vyhlášky je stavba určena účelem užití vyplývajícím z kolaudačního rozhodnutí, popřípadě ze stavebního povolení. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo je-li užívána v rozporu s právním stavem, platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.*“<sup>3</sup> Ocenění se provádělo převážně nákladovým způsobem, za měrnou jednotku byl považován 1m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, popř. 1 m<sup>2</sup> nebo 1 m.

Kromě nákladového způsobu byl v omezeném množství případů zavedený také výnosový způsob ocenění. Ten byl využíván výhradně u domů s nájemními byty, přičemž podlahová plocha bytů musela být větší, než 80 %. Výše uvedená vyhláška (č. 78/1994 Sb.) byla nahrazena vyhláškami č. 279/1997 Sb., 540/2002 Sb. a 3/2008 Sb. Nejaktuálnější vyhláškou je v současnosti **vyhláška č. 441/2013** novelizovaná vyhláškou č. 53/2016 Sb., která nabyla účinnosti 12. 2. 2016.

Oproti původní vyhlášce č. 178/1994 Sb. je v ní rozšířen počet ocenění výnosovým způsobem a byl zaveden i způsob porovnávací. V důsledku toho byl snížen počet případů ocenění pouze nákladovým způsobem.

Jedním z nejdůležitějších historických mezníků, který ovlivnil i současné oceňování, byl **zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, který vešel v platnost 1. 1. 1998 a platí dodnes.

---

<sup>3</sup> vyhláška č.178/1994 Sb., §3

Podstatnou změnou současnosti, která se týká rovněž oblasti oceňování, je nový občanský **zákoník č. 89/2012**. Nejzásadnější změna v oceňování představená v novém občanském zákoníku byl **nový pohled na stavbu**, která se stala součástí pozemku (viz kapitola 4, občanský zákoník).

## **4 Aktuálně platné právní předpisy**

### **4.1 Zákon o oceňování majetku**

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů je platný od 10. 7. 1997 a účinnosti nabyl dne 1. 1. 1998.

Z tohoto zákona znalec využívá především část první, konkrétně pak Hlavu první a Hlavu druhou.

#### **4.1.1 Část první**

##### **4.1.1.1 Hlava první**

Hlava první se zabývá samotným předmětem úpravy (§ 1), který sděluje, že „(1) *Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy“ (2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen (2) a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.*<sup>4</sup>

Dále předmět úpravy obsahuje situace, kdy se ustanovení tohoto zákona nepoužívají. § 2 pak hovoří o způsobu oceňování majetku a služeb.

##### **4.1.1.2 Hlava druhá**

Hlava druhá pojednává o nemovitých věcech, konkrétně se zaměřuje na stavby (§3), oceňování staveb (§4 - §7), oceňování jednotek (§8) a pozemky (§9) včetně jejich členění a oceňování (§10 - §16). Zabývá se rovněž věcnými právy k nemovitým věcem, konkrétně pak oceňování práva stavby (§16a) a oceňování věcných břemen (16b).

Zbývající hlavy první části se netýkají oceňování nemovitého majetku, s výjimkou Hlavy šesté (podnik). Oceňování podniku je specifickou disciplínou oceňování, kterou znalec v oboru oceňování nemovitého majetku nemá oprávnění provádět.

---

<sup>4</sup> zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, §1, odst. 1 a 2

Část druhá a následující (s výjimkou přechodných a závěrečných ustanovení) se týkají změn některých zákonů a na samotné oceňování nemají přímý vliv.

## **4.2 Katastrální zákon**

Aktuálně je závazný zákon 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, který je platný od 23. 8. 2013 a v účinnost vešel 1. 1. 2014.

Tento zákon se zabývá v první řadě definicí a vymezením pojmu „katastrální zákon“, poté správou katastru, povinnostmi vlastníků, obcí a rovněž státních orgánů, geometrickými plány a geodetickou prací. V katastrálním zákoně jsou také uvedena práva odhadce k poskytnutí údajů potřebných k provedení znaleckého posudku. Tyto údaje jsou dle zákona poskytovány katastrálním úřadem a řadí se mezi ně například opis, kopie či identifikace parcel. Dále katastrální úřad na požádání vyhotovuje veškeré opisy, výpisy a kopie týkající se nemovitostí, které jsou předmětem ocenění.

Katastrální úřad rovněž poskytuje cenové informace vztahující se k prodaným nemovitostem. Konkrétně se jedná o kopii části nebo celé kupní smlouvy. Od roku 2014 lze z dálkového přístupu do KN identifikovat zobchodované nemovitosti. Následně lze pro jednotlivá katastrální území získat od Katastrálního úřadu údaje o dosažených cenách nemovitostí.

## **4.3 Stavební zákon**

Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu je platný od 11. 5. 2006 a v účinnost vešel 1. 1. 2007.

*„Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.“(par. 1, odst. 1)*

Znalost stavebního zákona je pro odhadce důležitá zejména kvůli informacím o stavebních řízeních, o územních plánech a dalších aspektech, bez kterých v řadě případů nelze ocenění zpracovat.

## 4.4 Oceňovací vyhláška

Vyhláška 53/2016 Sb. ze dne 8. února 2016, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

*„Cena zjištěná je prováděcím předpisem k zákonu o oceňování majetku č. 151/1991 Sb., a je jedním ze způsobu možnosti stanovení ceny. Rovněž je také nazývána cenou administrativní.“* Její stanovení se řídí prováděcí vyhláškou k zákonu o oceňování majetku. V současné době je platná vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016. Na rozdíl oproti ceně obvyklé, kterou provádí odhadce, cenu zjištěnou může stanovit pouze soudní znalec jmenovaný soudem.

## 4.5 občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník je platný od 23. 3. 2012 a v účinnost vešel 1. 1. 2014. Občanský zákoník přinesl významnou změnu v přístupu k nemovitým věcem, a to v pojetí stavby a pozemku. Podle §3054 *ty stavby, jež nebyly podle přechozích právních předpisů součástí pozemku (tedy stavby, jež měly povahu samostatných věcí nemovitých), přestanou být samostatnou věcí a stanou se součástí pozemku, to však platí jen za předpokladu, že vlastnické právo ke stavbě i k pozemku má táž osoba ke dni nabytí účinnosti občanského zákoníku (§3054) anebo je nabude táž osoba kdykoli po nabytí jeho účinnosti (§3058 odst. 1).*<sup>5</sup>

*„Klasická a v převážné většinou zahraničních právních řádů respektovaná zásada, podle níž stavby a další konstrukce pevně spjaté s pozemkem nejsou samostatnými věcmi, nýbrž tvoří součást pozemku jako věci hlavní.“*<sup>6</sup> V Československu tato zásada platila až do roku 1950.

V Novém občanském zákoníku v Hlavě IV (věci a jejich rozdělení) je stavba vzhledem k pozemku definována následovně. *„V § 506 odst. 1: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo*

---

<sup>5</sup> ŠVESTKA, DVORÁK, FIALA: Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074785467. (str. 1176)

<sup>6</sup> Občanský zákoník. *Obcanskyzakonik.justice.cz* [online]. [cit. 2016-11-17]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku>

upevněno ve zdech. § 506 odst. 2: „Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“<sup>7</sup>

## 5 Základní principy

„Teorie oceňování majetku má v zásadě tři funkce:

1. Dává obecné návody, řešení a postupy aplikovatelné na konkrétní případ ocenění aktiv.
2. Umožňuje vytváření nových metod oceňování.
3. V některých případech i vytváří novou skutečnost.

Obsah první a třetí funkce je evidentní, třetí funkce – tedy vytváření nové reality je např. vytvoření nového legislativního prostředí (zákon o oceňování majetku, zákon o nabytí nemovitosti), které vychází z teorie oceňování a ve svých důsledcích více nebo méně ovlivňuje nebo i determinuje vlastní trh.“<sup>8</sup>

Co se týká samotného oceňování, tak ocenit lze prakticky všechno. Jak majetek hmotné povahy, tak nehmotné povahy jako například software, movitá i nemovitá aktiva. Dále lze ocenit i aktiva, která ještě ke dni, kdy je oceňování prováděno, neexistují. Jedná se zpravidla o budoucí stavbu na určitém pozemku a děje se tak v souvislosti s budoucím zajištěním hypotečního úvěru.

„Oceňování majetku představuje činnost, kdy je určitému předmětu nebo souboru předmětů přiřazována určitá peněžní hodnota.“<sup>9</sup> S oceňováním majetku se lze tedy setkat v běžném životě poměrně často. Mezi typické situace, kdy k oceňování dochází, se řadí zejména určení daňového základu, dědictví, úvěrové řízení, uzavírání pojistných smluv, majetkové transakce ve společnostech, stanovení výše újmy či škody, vypořádání společného jmění manželů či insolvenční řízení.

Pojem ocenění lze tedy chápat jako stanovení **tržní hodnoty/zjištěné ceny** jakéhokoliv hmotného i nehmotného statku

---

<sup>7</sup> zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, §506, odst. 1

<sup>8</sup> ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9. (str.9)

<sup>9</sup> HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 8)

## 5.1 Tržní hodnota

*Tržní hodnota není skutečně zaplacenou cenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné, a kupujícími a prodávajícími na straně druhé.*<sup>10</sup> Stanovení tržní hodnoty majetku je cílem každého odhadce. Jedná se v podstatě o fiktivní cenu, kterou by bylo možné získat za daný majetek, který je předmětem ocenění. Existuje řada definic, které tržní hodnotu charakterizují. Mezi základní definice patří následující dvě:

### 5.1.1 Definice podle komunitárního práva (práva Evropské unie)

*„Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.“*<sup>11</sup>

Výše zmíněná definice byla sestavena odborníky práva, a to tak, aby byla v souladu s komunitárním právem. Definice rovněž vychází ze všeobecných účetních principů. Díky členství České republiky v Evropské unii a tím pádem nadřazenosti komunitárního práva nad právem národním, je tato definice pro všechny, kterých se oceňování dotýká, závazná.

### 5.1.2 Definice podle IVSC/TEGoVA (Evropský oceňovací standard)

*„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.“*<sup>12</sup>

Tato definice slouží v první řadě k rozšíření první definice, a to z toho důvodu, aby se mohla použít i na těch trzích, na kterých neplatí komunitární právo. IVSC a TEGoVA jsou zkratky, označující mezinárodní odborné sdružení odhadců.

---

<sup>10</sup> BRADÁČ A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V. Nemovitosti Oceňování a právní vztahy. 4. Přepřacované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007, str.75

<sup>11</sup> ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9. (str. 20)

<sup>12</sup> ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9. (str. 20)

## 5.2 Subjekty oceňování

Prvním subjektem při oceňování majetku je **zadavatel – běžný občan**. Jedná se nejčastěji o situaci, kdy se občan rozhodne prodat svůj stávající majetek, a proto musí být zjištěna aktuální tržní hodnota majetku. Další situací je výpočet daní, zejména pak daně darovací, daně z nabytí nemovitosti, daně z příjmu či daně dědické. Je třeba zjistit **obvyklou cenu majetku**, v takovém případě se jedná o **cenu zjištěnou podle zvláštního předpisu**. Jedna z častých situací, kdy je zadavatelem **běžný občan**, je ocenění pro soudní jednání. Děje se tak v případech souvisejících s vypořádáním společného jmění manželů pokud nedojde k dohodě a je zapotřebí soudního řízení, pak nastává situace, kdy je ocenění majetku nařízeno přímo soudem. Pokud občan u soudu uplatňuje újmu na svém majetku, musí výši této újmy doložit. Děje se tak za pomoci znaleckého posudku, který poukáže na poškození či odcizení daného majetku.

Druhým subjektem je **zadavatel – podnikatel**. U tohoto subjektu se jedná o dva případy, a to v souvislosti se základním kapitálem, kdy se podnikatel rozhodl vložit vlastní majetek do základního kapitálu a tento majetek je potřeba ocenit a v souvislosti s obchodním podílem, kdy se pomocí ocenění zjišťuje tržní hodnota podílu.

Dalším subjektem je **zadavatel – právnická osoba**. V tomto případě jde o situace související s darováním majetku, kdy je zapotřebí určit pomocí ocenění reprodukční cenu převodu mezi spřízněnými osobami. V převodu mezi dvěma osobami pak musí dojít ke stanovení tržní hodnoty (ceny obvyklé) majetku.

Posledním subjektem je **zadavatel – stát**. Velmi často zadávají požadavky na ocenění úřady, které potřebují zjistit jako v předchozích případech tržní hodnotu/cenu zjištěnou konkrétního majetku. Děje se tak zejména z důvodu transparentnosti, pokud dochází k nakládání s veřejnými zdroji. Požadavek na ocenění majetku mohou zadat rovněž policejní orgány při vyšetřování trestné činnosti či soudy při občansko-právních sporech, obchodně-právních sporech či trestní věci.

### 5.2.1 Subjekty provádějící ocenění majetku

*„Odhady pro vlastní potřebu si může provádět kdokoli, kdo k tomu má potřebné informace a znalosti. V mnoha případech (např. pojišťovny, banky) provádějí odhady jejich proškolení pracovníci vybavení potřebnými návody a informacemi.“<sup>13</sup> V případech,*

---

<sup>13</sup> HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 13)

kdy je nutné, aby měl odhad všechny potřebné náležitosti a mohl se použít při jednání s třetí stranou, musí být vyhotoven osobami, které k tomu mají oprávnění. Mezi tyto subjekty patří odhadce, znalec či znalecký ústav.

*„Odhadce je fyzická osoba mající potřebné odborné vzdělání a způsobilá zpracovávat odhady ve svém oboru, tzn. splňuje požadavky živnostenského zákona pro získání koncese na oceňování majetku.“<sup>14</sup>* Samozřejmostí je absolvování určitých vzdělávacích kurzů a certifikací. Po získání koncese je odhadce oprávněn provádět a zpracovávat odhady, nikoliv však znalecké posudky. Předmětem činnosti odhadce je pak samotný odhad. Odhad je ocenění majetku, které je zpracované určitým odhadcem a obsah takového odhadu není nijak závazně určen zákonem, jako je tomu u znaleckého posudku. Existuje ovšem několik aspektů, které by odhad měl obsahovat. Jedná se o popis předmětu ocenění, vlastní ocenění, výrok o ceně a metodickém pohledu na cenu a v neposlední řadě doklad o odborné způsobilosti odhadce.

Dalším, kdo může provádět ocenění majetku je **znalec**. *„Znalec je fyzická osoba, která splňuje odborné předpoklady, složila požadované zkoušky a na základě těchto skutečností je předsedou krajského soudu jmenována znalcem a zapsána do seznamu znalců vedeného u příslušného krajského soudu.“<sup>15</sup>* Znalec má tedy oprávnění vyhotovovat znalecké posudky, a to jak pro potřeby občanů, tak státních orgánů. Znalecký posudek je dokument, který zhotovil znalec či znalecký ústav. Takový posudek musí obsahovat náležitosti jako je část nálezová, posudková a znaleckou doložku. Nález obsahuje vždy pečlivý popis majetku, který je zkoumán. Ve vlastním posudku znalec uvádí výčet otázek, na které odpovídá. V závěru je stručně shrnuto, k čemu znalec dospěl. Na poslední stranu posudku znalec připojuje znaleckou doložku, která obsahuje informace o znalci. Jedná se o: *„seznam, v němž je znalec zapsán, označení oboru, v němž je oprávněn podávat posudky a číslo položky, pod kterou je úkon zapsán ve znaleckém deníku“<sup>16</sup>* Po zhotovení znaleckého posudku musí být výstup sešit, strany očíslovány a nakonec musí být označen znaleckou pečeti přes sešivací šňůru. Jedním z hlavních rozdílů mezi odhadcem a znalcem je fakt, že znalec může být trestně odpovědný, jestliže by došlo ke zpracování nepravdivého, neúplného či zkresleného posudku a stalo by se tak úmyslně.

---

<sup>14</sup> HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 13)

<sup>15</sup> HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 14)

<sup>16</sup> HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 15)



## 5.2.2 Znalecký ústav

Jedná se o právnickou osobu, která má stejné oprávnění jako soudní znalec a je uvedena v I. oddílu seznamu ústavů. Ministerstvo spravedlnosti ČR vždy jmenuje znalecké ústavy a vede rovněž jejich seznamy. Tyto seznamy jsou veřejné a transparentní a jsou dostupné přímo na internetových stránkách ministerstva spravedlnosti.

## 5.3 Pojmy vztahující se k oceňování majetku

### 5.3.1 Hodnota majetku a její druhy

*„Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není na rozdíl od ceny skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty“*<sup>17</sup>. To znamená, že například tržní hodnota ojetého automobilu může být odhadnuta na 200 000 Kč, ale skutečná realizovaná cena při prodeji v bazaru bude například 150 000 Kč.

Co se týká výstupu z pohledu oceňování majetku, tak nejpoužívanější hodnotou je tržní hodnota. Přesná definice zpracovaná mezinárodní organizací pro oceňování – International Valuation Standards Committee (IVSC) zní: *„Tržní hodnota majetku je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti či užitečnosti. Použitelnost majetku pro daný subjekt se může lišit od použitelnosti, kterou vnímá trh nebo jak je vnímána při konkrétním obchodě. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuálně vnímanou a tržní hodnotou.“*<sup>18</sup> Je to tedy nějaká odhadnutá částka a za tuto částku je pak majetek směněn k datu ocenění.

### 5.3.2 Cena majetku a její druhy

Cenou se rozumí skutečně zaplacená částka za službu či majetek. Dále se pojem „cena“ používá pro částku nabízenou, skutečně zaplacenou a požadovanou. Její charakteristickou vlastností je skutečnost, že cena nemusí být veřejně známá a je obecným údajem o relativní užitečnosti majetku. Podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, par. 1,

---

<sup>17</sup> HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 17)

<sup>18</sup> HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 17)

odst. 2: „Cena je peněžní částka a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle par 2 až 13 nebo b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“<sup>19</sup>

Dle zákona o oceňování majetku k oceňování různými metodami. Nejčastějšími metodami je **nákladový způsob, výnosový způsob a porovnávací způsob**. Nákladový způsob je spojen s náklady, které by bylo potřeba vynaložit, aby bylo dosaženo na pořízení daného předmětu ocenění. Výnosový způsob naopak vychází z výnosu, konkrétně z výnosu dané nemovitosti, která je předmětem ocenění. U porovnávacího způsobu je ocenění založeno porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nebo stejnými nabízenými na trhu.

**Tabulka č. 1: Ceny stanovené dle zákona o oceňování**

	Bez koeficientu Kp	S koeficientem prodejnosti Kp
Bez odpočtu opotřebení	Reprodukční cena	Cena bez odpočtu opotřebení
S odpočtem opotřebení	Věcná hodnota (nákladová cena)	Administrativní cena (výsledná cena)

*Zdroj: HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi.*

**Administrativní cena, reprodukční cena a věcná hodnota** uvedeny v tabulce výše lze charakterizovat následovně. Administrativní cena je cena majetku, která se zjistí dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a platné prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR.

Za **reprodukční cenu** je označována taková cena, za kterou je možné pořídit stejnou věc. Tak by se dělo v době ocenění a bez odpočtu opotřebení.

Pokud dojde ke snížení reprodukční ceny určité věci o přiměřené opotřebení, které odpovídá průměrnému opotřebení věci stejného stáří a rovněž tomu, jak často byla věc používána, pak se jedná o věcnou hodnotu.

<sup>19</sup> HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 24)

### 5.3.3 Alternativy pojmu cena a hodnota

Od roku 1997 se do našeho právního řádu dostala **cena obvyklá** uvedena v zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, jejím předchůdcem byla cena obecná. Tento termín se používal zejména v právních záležitostech a byl zaveden již v roce 1811 v obecném zákoníku občanském.

- Tržní hodnota - „*Dle mezinárodních oceňovacích předpisů odhadovaná částka, za kterou by aktivum bylo směřeno k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci za obvyklých podmínek po řádném uvedení na trh*“. <sup>20</sup> Tato transakce musí ovšem proběhnout za podmínek, že obě strany jednájí vědomě, bez jakéhokoliv nátlaku a informovaně.
- Reálná hodnota – částka, za kterou by bylo možné směřit majetek mezi dvěma subjekty.
- Zástavní hodnota - „*Hodnota majetku stanovená obezřetným posouzením budoucí prodejnosti zastaveného majetku*“. <sup>21</sup> zástavní hodnota nesmí převyšovat hodnotu tržní.
- Likvidační hodnota podniku – jedná se o „*odhad hodnoty, kterou by bylo možné obdržet při zpeněžení majetkové likvidační podstaty, snížený o výdaje (po odpočtu výdajů) na úhradu dluhů a nákladů na likvidaci*“. <sup>22</sup> Odhad této hodnoty probíhá obvykle bez jakéhokoliv časového nátlaku. Pokud dojde k nucenému prodeji z důvodu časové tísně, i přesto probíhá odhad likvidační hodnoty, ovšem vše musí být v ocenění řádně uvedeno.
- Majetková likvidační podstata – jedná se o majetek, který je určen pro věřitele dlužníka a slouží tak k jejich uspokojení. To je zakotveno v §2 písm. e) insolvenčního zákona č.182/2006 Sb.
- Substanční hodnota – vznikne, dojde – li k sečtení jednotlivých druhů majetku daného podniku. Tato hodnota se určuje u toho podniku, kde se dá předpokládat, že i nadále bude pokračovat ve své činnosti. Nejčastějším postupem bývá určení reprodukční hodnoty majetku.

---

<sup>20</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. (str. 470)

<sup>21</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. (str. 470)

<sup>22</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. (str. 470)

- Úřední hromadná hodnota – jedná se o hodnotu majetku, která vznikla pomocí hromadného ocenění. Hromadné ocenění řeší průměrnou tržní hodnotu daného druhu majetku, či obvyklé parametry majetku.
- Pojistná hodnota - „částka stanovená v pojistné smlouvě, vztahují se k danému majetku jako odpovědnost pojistitele pro případ škody nebo finanční újmy, způsobené pojištěnci, která může nastat v důsledku pojistné události uvedené v dané pojistné smlouvě.“<sup>23</sup>
- Účetní hodnota – za účetní hodnotu se považuje taková hodnota, která je vedena v účetnictví dané účetní jednotky a je určena dle zákona o účetnictví k určitému datu (např. k rozvahovému dni či k jinému podobnému okamžiku), ke kterému se účetní hodnota zpravidla určuje.
- Cena regulovaná – cena je zakotvena v zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách. „Regulací cen se rozumí stanovení mezí, ve kterých mohou být ceny sjednávány, usměrňování výše cen nebo i stanovení postupu při sjednávání, uplatňování a vyúčtování cen nemovitostí jejich částí a služeb spojených s jejich užíváním cenovými orgány.“<sup>24</sup> Následná rozhodnutí těchto orgánů dle zákona o cenách jsou zavazující pouze pro ten okruh adresátů, který je zde vymezen.
- Cena mimořádná – za cenu mimořádnou se považuje taková cena, do které se promítnou okolnosti trhu, které mají mimořádný charakter, dále to mohou být osobní poměry jak prodávajícího, tak kupujícího. Mimořádná cena se určuje za pomoci mimořádných okolností trhu. Za ty se považuje zejména prodej v dražbě, stav tísně prodávajícího či kupujícího a přírodní či jiné katastrofy. Při zohlednění těchto vlivů není možné určit tuto cenu naprosto objektivně, proto se při určování ceny mimořádné přihlíží také k následkům zániků věcí.
- Cena tržní – cena, která je skutečně realizovaná na určitém trhu prodeji majetku. Byla předem sjednaná ve smlouvě kupní, a došlo k zaplacení konkrétní částky za dané zboží na konkrétním trhu.
- Cena pořizovací – jde o cenu, za kterou byl majetek pořízen. S tím úzce souvisí také náklady, které jsou spojeny s pořízením daného majetku. Tato cena je zakotvena v § 25 odst. 4 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

<sup>23</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. (str. 470)

<sup>24</sup> zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

- Cena reprodukční – cena vztahující se k majetku, který byl pořízen v době, kdy došlo k ocenění.
- Cena převodní (transferová) – cena, která je používána zejména pro daňové účely. Děje se tak v případě obchodování, či při převodu majetku. Tato cena respektuje princip tržního odstupu a je sjednávána mezi nezávislými subjekty.
- Objektivizovaná tržní cena – tato cena „by teoreticky měla představovat souhrn všech kupních a prodejních cen na trhu u skupiny obdobných aktiv, které potenciální kupující a prodávající mohou legálně koupit nebo prodat na základě přímých jednání obou stran. Obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a výsledná objektivizovaná tržní cena bude pro obě strany přijatelná. Stanovená cena se nevztahuje na určitého, specifického kupujícího ani na jeho záměry a nesmí být ovlivněna jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího.“<sup>25</sup>

#### 5.3.4 Východiska oceňování majetku

Východiska, která souvisí s oceněním majetku, jsou následující: předmět ocenění, účel ocenění a datum ocenění.

##### 5.3.4.1 Předmět ocenění

Za předmět ocenění se považuje „majetek nebo jeho soubor, u něhož má být stanovena hodnota.“<sup>26</sup> Aby bylo zhotoveno přesné ocenění, musí být provedena přesná identifikace majetku, tedy předmětu ocenění, což je jeden z předpokladů kvalitního ocenění. Při identifikaci je potřeba brát zřetel na značku, přesný typ, model a rok výroby osobního automobilu, inventární kartu majetku a zápis nemovitého majetku na listu vlastnictví.

<sup>25</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. (str. 471)

<sup>26</sup> HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 29)

#### 5.3.4.2 Účel ocenění

*„Důvod, pohnutka, či podnět, pro které je třeba provést ocenění majetku.“*<sup>27</sup> Mezi nejčastější účely ocenění patří daňová řízení (př. administrativní ocenění bytu při darování), stanovení tržní hodnoty majetku, aby mohlo dojít k jeho převodu, tím je myšlen prodej či vklad do základního jmění společnosti, dále stanovení tržní hodnoty pro účely týkající se soudního řízení, např. z důvodu vypořádání nebo stanovení výše majetkové újmy. V praxi se jedná např. o ocenění vybavení bytu při vypořádání společného jmění manželů. Posledním účelem je stanovení tržní hodnoty majetku, která slouží při vyšetřování orgánu, které jsou činné v trestním řízení.

*„Jaká hodnota majetku bude znalcem zjištěna, vychází výhradně ze zadání ocenění a jeho účelu. Znalec pak volí mezi vhodnými metodami podle konkrétní situace jednu nebo více metod ocenění, které poskytnou výsledné hodnoty ocenění. V praxi lze pozorovat skutečnost, že nejčastěji stanovenou hodnotou je hodnota tržní.“*<sup>28</sup> Je to také z toho důvodu, že definice obvyklé ceny vycházející ze zákona o oceňování majetku je do určité míry shodný s definicí tržní hodnoty.

#### 5.3.4.3 Datum ocenění

*„Datum, ke kterému je požadovaná hodnota majetku stanovena, a to i se zpětnou platností.“*<sup>29</sup> Datum ocenění je pro znalce důležitou informací a je potřebné pro volbu vhodného oceňovacího předpisu. Pro znalce je důležité, aby stanovil hodnotu majetku a zvolil postup ocenění, kterým bude tato hodnota nalezena. To vše provádí díky tomu, že disponuje vstupními informacemi o oceňování majetku, účelu ocenění a v neposlední řadě právě datem ocenění majetku.

Pravidla, která poukazují na to, jaký postup bude použit, řeší mezinárodní standardy pro oceňování. V ČR existuje několik odborných pracovišť, jako je Institut oceňování majetku při Vysoké škole ekonomické v Praze, Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Komise pro cenné papíry – ČNB a Komora odhadců.

---

<sup>27</sup> HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 29)

<sup>28</sup> HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 30)

<sup>29</sup> HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 30)

### 5.3.5 Zvláštní pojmy používané při oceňování

Oceňování nemovitého majetku je do určité míry záležitostí technickou a je tedy důležité znát několik pojmů technického charakteru. Z velké části se jedná o pojmy z oblasti stavebnictví, ale také o pojmy výhradně související s oceňováním nemovitostí.

#### 5.3.5.1 Základní typy staveb a pozemek

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), § 3, odst. 1. „*Pro účely oceňování se stavby člení na:*

*A) stavby pozemní, kterými jsou*

- 1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*
- 2. jednotky,*
- 3. venkovní úpravy,*

*B) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*

*C) vodní nádrže a rybníky,*

*D) jiné stavby. “<sup>30</sup> Co se týká členění staveb vzhledem k jednotlivým druhům, tak ty stanovuje vyhláška.*

*Budova - „nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. “<sup>31</sup>*

*Hala – za halu je označována taková stavba, jejíž zastavěná plocha je minimálně 150 m<sup>2</sup>. Dále Vyhláška č. 441/2013 Sb., §12, odst. 1 definuje halu jako stavbu o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru minimálně 400 m<sup>3</sup>, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. “<sup>32</sup>*

*Vedlejší stavba – vedlejší stavba je stavba, která určitým způsobem doplňuje stavbu hlavní či tvoří její příslušenství. Další podmínka, která vymezuje vedlejší stavbu, se týká její zastavěné plochy, která není větší než 100 m<sup>2</sup>. Příkladem vedlejší stavby může být*

<sup>30</sup> zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 3, odst. 1

<sup>31</sup> zákon č. 256/2013Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), §2

<sup>32</sup> vyhláška č. 441/2013 Sb., §12, odst. 1

dřevník, popřípadě altán. Za vedlejší stavbu se ovšem nepovažuje zahrádkářská chata a garáž.

Rodinný dům – za rodinný dům je označován takový dům, jehož charakter a stavební uspořádání se slučuje s požadavky na rodinné bydlení. Zároveň musí být více než polovina podlahové plochy určena k bydlení, aby byla splněna podmínka rodinného domu. Dále se vyznačuje omezením týkající se nadzemních podlaží a bytů. Nadzemní podlaží může mít maximálně dvě, co se týká bytů, ty jsou omezeny na tři.

Pozemek – „část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území.“<sup>33</sup> V souvislosti s tímto pojmem lze uvést rovněž pojem pozemková služebnost, což znamená „zájem o zemi, která dává vlastníkovi právo k užívání nemovitosti ve vlastnictví jiného pro vymezený účel.“<sup>34</sup>

Parcela - „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“<sup>35</sup> S parcelou souvisí následující pojmy, a to stavební parcela a pozemková parcela. Stavební parcelou se rozumí „pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří“<sup>36</sup>, na rozdíl pozemková parcela je „pozemek, který není stavební parcelou“.<sup>37</sup> Z důvodu evidence pozemků v podobě parcel dochází k jejich označování. Jako příklad lze uvést smlouvu o jejich převodu. „Pozemky se sice evidují v podobě parcel, pozemek však nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnout více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné (NS 20 Cdo 20/99).“<sup>38</sup>

Dalším typem nemovitostí jsou byty a nebytové prostory. Za byt je považována místnost, či soubor místností, které jsou určeny k bydlení. Charakteristika nebytového prostoru je stejná jako u bytu, tedy jedná se rovněž o místnost, či soubor místností, ovšem s tím rozdílem, že jsou určeny k jiným účelům než k bydlení. Například se může jednat o kanceláře, ordinace lékařů, sklady či prodejny.

---

<sup>33</sup> zákon č. 256/2013Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), §2

<sup>34</sup> J. AALBERTS, Robert. Real Estate Law, South - Westernlegal studies in business academic series, 2010, str. 622

<sup>35</sup> zákon č. 256/2013Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), §2

<sup>36</sup> zákon č. 256/2013Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), §2

<sup>37</sup> zákon č. 256/2013Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), §2

<sup>38</sup> ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA: Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074785467. (str.1177)



### 5.3.5.2 Součást a příslušenství

Součást věci – za součást věci je považováno „vše, co k věci její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.“<sup>39</sup>

V předchozích občanských zákonících nebyla stavba považována za součást pozemku a označovala se za samostatnou věc. Toto označení v sobě zahrnovalo rovněž zpevněné plochy (chodníky, silniční komunikace aj.) a inženýrské sítě, které se zpravidla vyskytují pod povrchem pozemku. Za jedinou součást pozemku se považovaly pouze trvalé porosty. Dne 1. 1. 2014 vešel v platnost nový občanský zákoník a s ním i změna týkající se součástí a příslušenství stavby. (viz kapitola 4 – občanský zákoník)

Příslušenství věci - „je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“<sup>40</sup>

Příslušenství bytu – za příslušenství bytu se považují vedlejší místnosti a prostory, jejichž účelem je užívání společně s bytem. Za příslušenství staveb se považují například garáže, studny či různé venkovní úpravy. Jsou to takové věci, které z právního hlediska a charakterem jsou věcmi hlavními.

### 5.3.6 Další pojmy užívané při oceňování nemovitostí

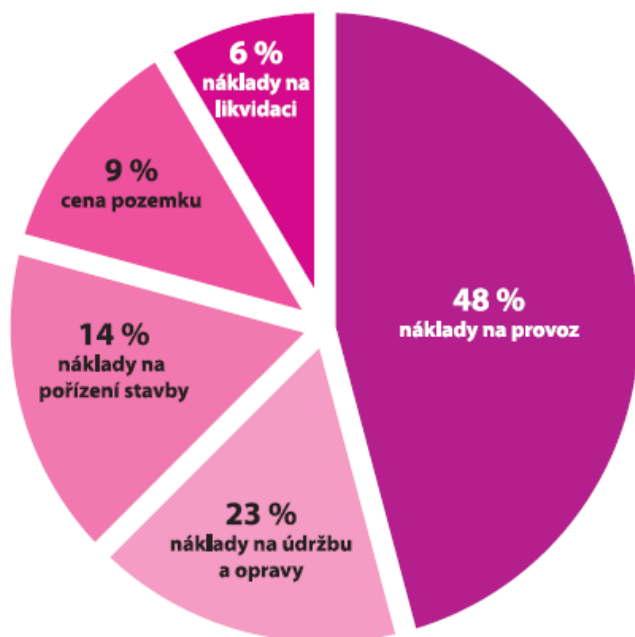
Životnost stavby – doba, která je vymezena od počátku, tedy vzniku stavby, až do jejího zchátrání. Aby tato charakteristika životnosti stavby platila, musí být dodržena podmínka, a to v podobě provádění běžné údržby. Běžná životnost stavby se u zděných staveb pohybuje od cca 80 až do 100 let. Životnost staveb je ovlivněna především provozními náklady, bez kterých by stavba nemohla dlouhodoběji existovat. Životní cyklus staveb je znázorněn na následujícím grafu.

---

<sup>39</sup> zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, §505

<sup>40</sup> zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, §510, odst. 1

Graf č. 1. Životní cyklus staveb



Zdroj: Tzb-info: Údržba budov - životní cyklus staveb

Stáří stavby - „počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí“<sup>41</sup> Jestliže došlo k užívání staveb již před kolaudací, pak se za stáří považuje doba, kdy došlo ke skutečnému započetí s užíváním stavby. V mimořádných případech se stáří stavby určuje odhadem. Jedná se o situaci, kdy stáří nelze zjistit výše uvedeným způsobem a rovněž není k dispozici žádný doklad, pomocí kterého by byl zjištěn počátek užívání.

Amortizace – jedná se o pojem, kterým je označován úbytek hodnoty majetku, ke kterému dochází postupně a v důsledku plynutí času.

Střádací amortizace - „stanovuje se hodnota úložky, kterou je třeba pravidelně střídat po dobu životnosti objektu, s předpokládanou reálnou úrokovou sazbou proto, aby bylo možné po skončení životnosti objektu reprodukovat náklady na jeho pořízení.“<sup>42</sup> Střádací amortizace je také známa pod pojmem reprodukce.

<sup>41</sup> HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 43)

<sup>42</sup> HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7. (str. 43)

## 6 Cena obvyklá

Cena, za kterou je možné určitou věc koupit, a to v daném čase a místě, se označuje cena obvyklá (dále jen CO). V současné době je mnoho termínů a vyjádření, jak CO definovat. Pojem cena obvyklá je použit v občanském zákoníku v § 492 odst. 1: *„Hodnota věcí, lze – li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.“*<sup>43</sup>

CO je rovněž použita i v dalších ustanoveních, která se týkají nemovitých věcí. Jedná se například o § 1086 odst. 1: *„Kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu nabytého pozemku.“* §2014 odst. 1: *„Má se za to, že stavební pozemek nebo nemovitá věc sloužící k podnikatelským účelům jsou dostatečnou jistotou do poloviny obvyklé ceny. Má se za to, že právo stavby je dostatečnou jistotou do výše poloviny obvyklé ceny, pokud úplata ujednaná jako stavební plat bude splacena nejpozději pět let před zánikem práva stavby.“*<sup>44</sup>

CO je definovaná rovněž v zákonu o cenách č. 526/1990 Sb., §2, odst. 6: *„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze – li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“*<sup>45</sup>

Svoji definici zaujímá CO taktéž v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. § 2, odst. 1, věta druhá a další: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“*<sup>46</sup>

<sup>43</sup> zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, §492, odst. 1

<sup>44</sup> zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1086, odst. 1 a §2014, odst. 1

<sup>45</sup> zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, §2, odst. 6

<sup>46</sup> zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, § 2, odst. 1

Ke zjištění CO dochází zpravidla porovnáním s prodeji obdobných věcí. Děje se tak, pokud jsou k tomu dostupné informace. V případě, že informace dostatečné nejsou, tedy není k dispozici dostatek porovnatelných nemovitostí, lze vycházet z nabídkových cen nebo použít alternativní metody ocenění.

Mnoho autorů, kteří se zabývali nebo zabývají problematikou oceňování nemovitostí, se shoduje na tom, že podstatnou hodnotou jsou náklady reprodukční. Může se stát, že v tržním hospodářství existují určité síly, které vedou hodnotu k reprodukční ceně. Děje se tak z následujícího důvodu. Jestliže bude určitá nemovitost abnormálně zisková, stoupne po ní poptávka, bude se stavět ve větším množství a vznikne nadbytek takových nemovitostí, bude obtížné je pronajmout a jejich výnosová hodnota klesne. Tento stav bude setrvávat až do té doby, než se z nemovitosti stane něco jiného, resp. tyto nemovitosti se použijí k jiným účelům a vznikne tak rovnováha, v tomto případě nedostatek, který vyvolá impuls k dalším stavbám těchto nemovitostí.

Z tohoto důvodu by bylo možné za vyjádření hodnoty nemovitostí považovat zjištění pomocí hodnoty reprodukční. Tato hodnota by ale musela být snižená o přiměřené opotřebení.

Co se týká obecné hodnoty, tak obecná hodnota se uvádí jako průměr mezi hodnotou věcnou a výnosovou. Toto vyjádření platí pouze v zahraničí, u nás se takto uvažovalo pouze v období od minulého století do druhé světové války. Jestliže věcná hodnota je větší než výnosová, používá se v současné době vážený průměr.

Dalším pojmem je tzv. vlastní cena („tržní“). Ta se utváří až v okamžiku, kdy dochází ke konkrétnímu prodeji, tedy koupí a může dojít k jejímu odchýlení od zjištěné hodnoty. **Není tedy možno stanovit vlastní cenu zcela přesně.**

## **6.1 Cena obvyklá dle zákona o oceňování majetku**

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.<sup>47</sup> Jak je z definice patrné, zákon stanovuje použití metody porovnávací. Není možné, aby byla použita například metoda nákladová či výnosová. Dle zákona o oceňování majetku zvolení oceňovací metody tedy nezávisí na uvážení znalce, ale je dáno přímo legislativou. „Porovnávat ovšem lze jen ty nemovitosti, které jsou navzájem srovnatelné. To znamená, že mají shodné nebo podobné vlastnosti (prvky), přičemž se musí jednat o shodu nebo podobnost v podstatných znacích, které jsou z hlediska vlastností jednotlivých nemovitostí určující.“<sup>48</sup> Nejedná se pouze o vlastnosti a znaky vedlejší, ale je důležité brát v potaz také znaky věcné a právní. Mezi právní znak patří například zastavení dané nemovitosti ve prospěch banky, které následně může zmenšit okruh potenciálních zájemců a ovlivnit její kupní cenu.

Mezi **základní metody**, které se pro oceňování nemovitého majetku používají, se řadí: porovnávací (srovnávací, komparační) metoda, metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny pomocí koeficientu prodejnosti, metoda zjištění věcné hodnoty, metoda výnosová, metoda rentního oceňování, metoda zjištění obvyklé (obecné) ceny prostým, resp. váženým průměrem, dále indexové metody, oceňování podle účetní hodnoty a metoda zbytku.

### 6.1.1 Metody vedoucí ke stanovení ceny obvyklé

Metody, které se používají pro stanovení ceny obvyklé, jsou tři. Jedná se o metodu porovnávací, metodu výnosovou a metodu nákladovou.

**Tabulka č. 2: Zatřídění přístupů k oceňování**

Minulost	Současnost	Budoucnost
Nákladový přístup	Porovnávací přístup	Výnosový přístup
S jakými náklady jsme majetek v minulosti realizovali a jak jsou tyto náklady uplatnitelné	Jaká je současná tržní hodnota majetku na trhu	Jaký očekáváme v budoucnosti výnos resp. jaké budou kumulované výnosy

Zdroj: Publikace *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*

<sup>47</sup> zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů §2, odst. 1

<sup>48</sup>TELEC, Ivo: Posouzení obvyklé ceny u převodu nemovitostí. Bulletin advokacie. Praha: Česká advokátní komora v Praze. ISSN 1210-6348, str. 15

Z této tabulky je zřejmé, že žádná z těchto základních metod oceňování majetku není samoúčelná, zároveň má každá z nich svoji úlohu při závěrečné analýze, tedy stanovení výsledné tržní hodnoty.

#### 6.1.1.1 Porovnávací (komparativní) metoda

*„Jedná se o základní metodu v případech, kdy existuje dostatečně velký trh s daným typem nemovitosti.“<sup>49</sup>* Podstatou porovnávací metody je vyhodnocení všech parametrů z již realizovaných prodejů podobných nemovitostí v lokalitě, kde je ocenění prováděno. Může dojít k situaci, kdy nejsou k dispozici žádné podklady, na jejichž základě by mohlo být porovnání provedeno. Pak je nezbytné použít nějakou z alternativních metod pro ocenění. Nesmí chybět záznam o tom, že cenové porovnání kupních cen nebylo k dispozici a z toho důvodu byla použita jiná variantní metoda.

#### 6.1.1.2 Výnosová metoda

Nemovitosti, které produkují určité příjmy, jsou oceňovány výnosovou metodou. Jedná se o nemovitosti, jako jsou haly, komerční prostory, obchodní centra či logistická centra. U těchto typů nemovitostí nelze provést porovnání z důvodu nedostatku podobných porovnatelných nemovitostí.

Tento přístup přináší jakýsi objektivní odhad, co erudovaný a prozíravý investor zaplatí na základě čistých příjmů, který daná nemovitost produkuje.

*„Obecně platí, že výnosová metoda nemůže indikovat vyšší hodnotu než metoda porovnávací. Vyplývá to z logiky tržních podmínek a z ekonomických zákonů a zákonitostí. Aplikace výnosové metody tedy poslouží jednak jako ověření správnosti výpočtu porovnávací metodou, jednak jako další cenový argument.“<sup>50</sup>*

Mnoho zahraničních, ale i českých objednatelů ocenění trvá na doložení tržní hodnoty vždy dvěma metodami výpočtu, které budou vzájemně nezávislémi. Zadavateli mohou být jak investoři tak také poskytovatelé úvěrů, kteří mnohdy vyžadují právě kombinaci jak výnosové, tak porovnávací metody.

Pro stanovení výnosové hodnoty se provádí výpočet, při kterém se vychází z dosažitelného nájemného po odečtení nákladů (daň z nemovitosti, pojištění, správa

---

<sup>49</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. (str. 476)

<sup>50</sup> ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9. (str.57)

nemovitosti, údržba...). V tomto případě nelze vycházet ze zisku provozů (hotelů, penzionů), které jsou v dané nemovitosti umístěny, jednalo by se o ocenění podniku.

Existují dva typy výpočtů, které jsou používány právě pro výnosovou metodu. Jedná se o přímou kapitalizaci a diskontovaný cash flow.

#### 6.1.1.2.1 Přímá kapitalizace

Přímá kapitalizace je výsledkem rozdělení ročního provozního zisku příslušnou mírou aktivace. Výnosová hodnota je přímo úměrná konkrétnímu jednomu reprezentativnímu výnosu. Předpokladem přímé kapitalizace je skutečnost, že cash flow (tok peněz) je konstantní a trvalý.

Pro výpočet přímé kapitalizace je používán následující vzorec:

$$RV = \frac{NOI}{CAP \text{ rate}}, \text{ kde}$$

- RV – Hodnota příjmů
- NOI – roční provozní zisk
- CAP rate – míra aktivace

#### 6.1.1.2.2 Diskontovaný cash flow

*„Model diskontovaný cash flow (DCF) je analogický k čistému odhadu současné hodnoty v oblasti financí. Několik let čistých provozních výnosů je možné ocenit podle DCF modelu. Tento postup se uplatňuje na trhu s podporou výnosů (nebo diskontních sazeb) do budoucích peněžních toků (například číslech roční příjmy a typicky paušální návratem z případného prodeje nemovitosti), aby se dospělo k indikaci současné hodnoty.“*<sup>51</sup> Pro výpočet DCF je používán následující vzorec:

$$RV = \sum \frac{R_t}{(1+i)^t}, \text{ kde}$$

- RV – Hodnota příjmů
- t – Time = čas cash flow

---

<sup>51</sup> REVENUE VALUE DETERMINATION FOR THE CZECH REP., Internal document

- $i$  - zvýhodněná sazba, která by mohla být získána na investice do realitních trhů s podobným rizikem
- $R_t$  – čistý cash flow (peněžní částka, příliv minus odliv) v čase  $t$ .

### 6.1.1.3 Metoda nákladová

Při používání metody nákladové se pracuje s pojmem „věcná hodnota“. „*Obvykle se pro zjištění výchozí ceny staveb použije výpočet reprodukční hodnoty pomocí THU (technicko hospodářské ukazatele) – jednotkovými cenami za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, resp. 1m<sup>2</sup> zastavěné plochy.*“<sup>52</sup> Po nalezení zjištěné výchozí hodnoty, je od ní odečteno přiměřené opotřebení.

Od zavedení nového oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb.), došlo k věrohodnějšímu zohlednění opotřebení jednotlivých částí nemovitosti, vybavení staveb či rozsahu jejich dokončení. Díky tomu má cena stanovená podle oceňovací vyhlášky dostatečnou vypovídací schopnost. Tato cena je stanovena nákladovým způsobem bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu vlivem polohy či trhu. K určení trhu dojde pomocí součinu indexu trhu a indexu polohy podle vzorce:

$$pp = I_T \times I_P, \quad \text{kde}$$

$I_T$  = Index trhu

$I_P$  = Index polohy

### 6.1.2 Vlivy působící na obvyklou cenu nemovitostí

S vlivy, které působí na cenu obvyklou, souvisí pojem minimální a maximální cena. Za minimální cenu je považována taková cena, kdy se prodávajícímu začne vyplácet určitou věc prodat. Pokud by byla daná věc prodána za cenu nižší, kupující by tímto prodělal. Na druhé straně cena maximální určuje takovou hranici, kdy by začal prodělávat kupující. To znamená, že vyšší cena by se mu v budoucnu již nevrátila.

---

<sup>52</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. (str. 477)



## 6.2 Použití obvyklé ceny

Kromě případů, kdy je obvyklá cena používána objednateli ke stanovení hodnoty jejich majetku, je výrazná část tržních ocenění vyvolána potřebami bankovního sektoru.

Obvyklá cena je dnes dále používána v řadě případů, které byly dříve oceňovány cenou administrativní. Jedná se především o stanovení obvyklé ceny v pozůstalostním řízení pro potřeby notářů. Rovněž soudy v současné době vyžadují oceňování v obvyklých cenách.

### 6.2.1 Oceňování z pohledu bank

Komerční banky pro své potřeby musí znát zástavní (zadlužitelnou) hodnotu nemovitosti. Za zástavní hodnotu je považována tržní hodnota nemovitosti s takovou prodejní cenou, která je realizována kdykoliv. Pro tyto účely využívají kromě vlastních kapacit i služeb externích odhadců. Tyto externí kapacity jsou využívány zejména v případech ocenění pro poskytování hypotečních úvěrů. Odhadce stanoví cenu obvyklou standardním postupem.

U nestandardních a málo likvidních nemovitostí odhadce stanovuje také tzv. **zástavní hodnotu**. Tuto hodnotu lze vyčíslit v následujícím vztahu:

$$„Tržní hodnota = Zástavní hodnota \times \text{Součinitel bezpečnosti}”$$

Z výše uvedené rovnice je patrné možné odvození zástavní hodnoty od hodnoty tržní. Zavádíme zde parametr „součinitel bezpečnosti“, který zpravidla nabývá hodnot v rozmezí 1 až 3 a odpovídá politice risk managementu banky. Parametr je samozřejmě silně závislý na typu nemovitosti obdobně jako kapitalizační míra, kdy perspektivnější stavby s alternativním využitím, dobrým umístěním a větším trhem nabývají nižších hodnot a naopak.“<sup>53</sup> Převede-li se tato definice do praxe, znamená to, že v dobré lokalitě by součinitel bezpečnosti dosahoval hodnoty 1, a to i při velmi opatrné politice risk managementu banky. Naopak u zemědělské stavby v odlehlé lokalitě by ukazatel mohl nabývat až krajní hodnoty.

### 6.2.2 Oceňování pro potřeby notářů

Notáři při vypořádání pozůstalosti potřebují znát hodnotu majetku, aby mohli stanovit výši své notářské odměny. Hodnota nemovitého majetku se stanovuje několika

---

<sup>53</sup> Přístupy k oceňování stavby. Hypoindex.cz [online]. [cit. 2016-11-17]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/>

způsoby (např. dohodou pozůstalých), nejčastěji však obvyklou cenou, která je určena přímo odhadcem. Alternativní možností je využít služeb realitních kanceláří. Ty mohou na základě dotazu notáře stanovit hodnotu majetku v pozůstalosti, a to porovnáním se skutečnými prodeji dle jejich databáze.

### **6.2.3 Oceňování pro potřeby soudů**

Soudy zejména v občanskoprávních sporech (např. vypořádání společného jmění manželů, zrušení podílového spoluvlastnictví) vyžadují stanovení obvyklé ceny. Alternativně je vyžadováno stanovení obecné ceny, tržní ceny nebo tržní hodnoty. Tyto pojmy splývají s pojmem „obvyklá cena“ a i samotné vyhotovení posudku je založeno na stejných principech.

Oproti oceňování např. pro bankovní sektor jsou pro potřeby soudů vyhotovovány znalecké posudky. Oprávněnou osobou pro jejich vyhotovení je znalec jmenovaný soudem, nikoliv odhadce.

### **6.2.4 Oceňování z pohledu pojišťoven**

Zatím co banky používají u nemovitostí tržní výnosovou hodnotu, následovně z ní pak odvozenou zástavní hodnotu ke zpeněžení případné zástavy, pojišťovny zajímá výhradně reprodukční hodnota, která se počítá nákladovým způsobem. Odhadce při ocenění stanoví částku, za kterou je možné stavbu znovu postavit. Takové posudky se zhotovují až v situaci, kdy daná škoda nastane a pojišťovna je povinna vzniklou situaci řešit. Ve většině případů se ovšem nejedná o stejnou částku, jakou klient od pojišťovny dostane a jakou by měl dostat. Tedy nákladová kalkulace škody se nerovná výslednému pojistnému plnění. Záleží zde totiž na sjednané pojistné částce, ale i dalších faktorech, jako například spoluúčasti či typu škodného plnění (ryzí zájmové, na plnou hodnotu).

Výsledkem tohoto ocenění sice není obvyklá cena, ale cena nákladová. Zjištění ceny nákladové se řídí stejnými principy jako při postupu zjištění ceny obvyklé.

Schéma. č. 1: Přístupy k oceňování stavby



Zdroj: [www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/](http://www.hypoindex.cz/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/)

## 7 Cena zjištěná (administrativní)

„Cena zjištěná je prováděcím předpisem k zákonu o oceňování majetku č. 151/1991 Sb., a je jedním ze způsobu možnosti stanovení ceny. Rovněž je také nazývána cenou administrativní.“<sup>54</sup> Její stanovení se řídí prováděcí vyhláškou k zákonu o oceňování majetku. V současné době je platná **vyhláška č. 441/2013 Sb.**, ve znění vyhlášky č. 53/2016. Na rozdíl oproti ceně obvyklé, kterou provádí odhadce, cenu zjištěnou může stanovit pouze soudní znalec jmenovaný soudem.

### 7.1 Použití ceny zjištěné (administrativní)

Administrativní cena se v současné době používá především pro **stanovení základu daně z nabytí nemovité věci**, dále pro stanovení odměny např. správců dědictví, v některých případech při vyvlastnění. Dále pro převod majetku mezi institucemi státu (není – li stanoveno jinak), pro ocenění škod, ale i pro ocenění nestandardního majetku specifického.

Tato cena se týká především pozemků, staveb, věcných práv trvalých porostů a majetkových práv.

<sup>54</sup> SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1. (str. 70)

## 7.1.1 Pozemky

### 7.1.1.1 Cenová mapa stavebních pozemků

K oceňování stavebních pozemků slouží tzv. cenové mapy, které vyjadřují vztah na trhu s nemovitostmi. Cenová mapa je grafickým zobrazením stavebních pozemků na území města či obce, a to v měřítku 1:5000, popřípadě se zobrazení vyskytuje také v měřítku podrobnějším.

*„Do cenové mapy stavebních pozemků lze zařadit pouze stavební pozemky. Pokud jsou do cenové mapy stavebních pozemků zařazeny i jiné než stavební pozemky, které z důvodu malého měřítka mapy nelze při zpracování vyjmout, je nutné toto uvést do její textové části.“<sup>55</sup>*

### 7.1.1.2 Stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků

V obcích, které nemají zřízenou platnou cenovou mapu, se stavební pozemky oceňují podle dalších ustanovení vyhlášky č. 441/2013 Sb. Cena pozemku vychází ze základní ceny, která je určena podle velikosti a významu sídla, a dále se upravuje příslušnými koeficienty.

Základní cena stavebního pozemku na daném území se určuje dle následujícího vzorce:

$$„ZC = ZCV \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6,$$

kde

*ZC..... základní cena stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>*

*ZCV..... základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>*

*O1 – O6..... hodnoty kvalitativních pásem znaku velikosti obce, hospodářské – správního významu obce, polohy obce, technické infrastruktury, dopravní obslužnosti a občanské vybavenosti.“<sup>56</sup>*

### 7.1.1.3 Zemědělský pozemek

Ke zjištění ceny zemědělského pozemku se používá jednoduchý vzorec, a to součin výměry daného pozemku a základní ceny, která je upravená v Kč za m<sup>2</sup>. Základní cena se určuje podle bonitovaných půdně ekologických jednotek.

<sup>55</sup> zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ., §2, odst. 1

<sup>56</sup> vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016, §3, odst. 1

#### 7.1.1.4 Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem

Cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem (dále jen „lesní pozemek“) se určí opět jako součin výměry a základní ceny upravené v Kč za m<sup>2</sup>. „Základní cena lesního pozemku, není – li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho jiné využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se určí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v dané porostní skupině.“<sup>57</sup>

#### 7.1.1.5 Pozemek vodní plochy

I v tomto případě se cena pozemku vodní plochy určí součinem výměry pozemku a základní ceny upravené.

### 7.1.2 Stavby

„Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.

Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp ,$$

kde

$CS$ ..... cena stavby v Kč

$CS_N$ ..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

$pp$ ..... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$$pp = I_T \times I_P ,$$

kde

$I_T$ ..... index trhu podle § 4 odst. 1

$I_P$ ..... index polohy podle § 4 odst. 1 „<sup>58</sup>

#### 7.1.2.1 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Nákladový způsob je v dnešní podobě zakotven ve vyhlášce č. 178/1994 Sb. Cena je stanovena vynásobením základní nákladové ceny za měrnou jednotku (m, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>) počtem měrných jednotek. Základní cena se násobí koeficientem změny cen staveb, zohledňujícím aktuální cenovou úroveň stavebních prací k roku 1994 a dalšími koeficienty

<sup>57</sup> vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016, §7, odst. 2

<sup>58</sup> vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016, §10

závislými na kvalitě a provedení stavby. Výsledná cena je získána vynásobením indexem trhu a indexem polohy.

#### 7.1.2.2 Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Porovnávacím způsobem se oceňují vybrané typy nemovitého majetku (rodinné domy, byty či garáže). Obecně se porovnávací způsob používá pro dokončený rodinný dům, rekreační chalupu nebo rekreační domek. V případě rodinného domu musí být obestavěný prostor do 1100 m<sup>3</sup>. Rovněž se tento způsob používá pro garáž, bytovou jednotkou ve více bytovém domě a pro rekreační a zahrádkářskou chatu.

Ve vyhlášce je stanovena základní cena za měrnou jednotku, jako v případě nákladového způsobu, která je upravena nejprve indexem konstrukce a následně je použit index trhu a index polohy. Takto upravená jednotková cena je vynásobena množstvím měrných jednotek.

#### 7.1.2.3 Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

Kombinace nákladového a výnosového způsobu se používá pro ocenění budov a hal v případě, že jsou pronajaty, a to podle definovaného účelu. Pro některé z těchto staveb se tento způsob použije i v případě, že jsou pronajaty pouze částečně nebo nejsou pronajaty vůbec. Jejich stavebně technický stav však musí pronájem umožnit.

Výše nájmu se zjistí z nájemních smluv. Nájemné za nepronajaté plochy se stanoví ve výši obvyklého nájemného. V případě, že obvyklé nájemné v místě nelze zjistit, pak se stavba ocení nákladovým způsobem.

Při výpočtu výnosového způsobu je stanovené roční nájemné sníženo o 40 % a dále o případné nájemné z pozemku. Je – li například stavba součástí pozemku, nájemné se sníží o 5 % z ceny pozemku. Výnosová hodnota je získána tak, že upravené nájemné se dělí mírou kapitalizace, která je stanovena ve vyhlášce.

Závěrem se provede analýza rozvoje nemovitosti, tzn. stavba je zatříděna do jedné ze skupin (viz tabulka), čímž je stanoven způsob výpočtu ceny kombinací nákladového a výnosového způsobu.

### 7.1.3 Věcná práva k nemovitým věcem

Mezi věcná práva k nemovitým věcem se řadí podle vyhlášky č. 441/2013 Sb. práva stavby a věcná břemena. Výše zmíněná vyhláška č. 441/2013 Sb., na rozdíl od zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku řeší pouze práva stavby.

#### 7.1.3.1 Oceňování práva stavby

*„Cena práva stavby s nezřízenou stavbou se určí podle vzorce*

$$CPS_N = ru \times t,$$

*kde*

*CPS<sub>N</sub>..... cena práva stavby s nezřízenou stavbou*

*ru..... roční užitek z práva stavby v Kč*

*t..... počet let dalšího užívání do zániku práva stavby, nejvýše však 5 let“<sup>59</sup>*

Ocenění ročního užitku práva stavby bez zřízené stavby vychází z výše obvyklého nájemného z pozemku, ke kterému je zřízeno právo stavby. Může nastat situace, kdy nelze toto obvyklé nájemné z pozemku objektivně zjistit, pak je nutné stanovit roční užitek z ceny daného pozemku dle § 4 ve výši 5 %.

### 7.1.4 Oceňování trvalých porostů

Dle znění zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„k ceně pozemku určené podle odstavce 1 § 10 se přičte cena trvalých porostů.“<sup>60</sup>* jsou porosty stejně jako stavba součástí pozemku.

Mezi trvalé porosty jsou řazeny lesní porosty, tedy stromy a keře lesních dřevin, které plní funkci lesa a nacházejí se pozemku; dále nelesní porosty jako jsou okrasné, ovocné i jiné stromy a keře, a to včetně lesních dřevin, které neplní funkci lesa; v neposlední řadě pak ovocné dřeviny, okrasné rostliny či vinná réva.

U všech těchto typů se stejně jako v předešlých případech musí určit základní cena. Vzorce pro výpočty jsou uvedeny ve vyhlášce. Konkrétně pro lesní porost v § 40, odst. 2, pro nelesní porost v § 44, odst. 5 a pro ovocné dřeviny, okrasné rostliny a vinnou révu v § 47 odst. 3, 4 a 5.

<sup>59</sup> vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016, §39, odst. 1

<sup>60</sup> zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, §10, odst. 9

### 7.1.5 Oceňování majetkových práv

Majetková práva ve smyslu vyhlášky 441/2013Sb., jsou taková práva vyplývající z tvůrčí lidské činnosti (průmyslová práva, autorská práva, práva na označení aj.), kterých se autor nemůže vzdát, a jsou nepřevoditelná. „Majetková práva trvají, pokud není dále stanoveno jinak, po dobu autorova života a 70 let po jeho smrti.“<sup>61</sup> Majetková práva jsou tedy neoddělitelná a jsou zpravidla předmětem dědictví.

„Při oceňování majetkových práv se cena určí dle následujícího vzorce:

$$C_v = \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{\left(1 + \frac{p}{100}\right)^j},$$

kde

$C_v$ ..... cena majetkového práva určená výnosovým způsobem

$z_j$ ..... roční čistý výnos užívání práva v letech, po které bude právo užíváno, určený postupem podle § 17 odst. 2 písm. a) zákona o oceňování majetku nebo roční čistý výnos určený podle § 17 odst. 2 písm. b) zákona o oceňování majetku

$p$ ..... míra kapitalizace v procentech

$j$ ..... pořadové číslo roku, ve kterém bude právo užíváno“<sup>62</sup>

## 7.2 Zatřídění majetku

Při oceňování administrativní cenou je nezbytné, aby znalec na začátku své práce provedl zatřídění oceňovaného majetku. Je nutné odlišit případy ocenění staveb od případů, kdy předmětem ocenění jsou pouze pozemky, pozemky s vedlejšími stavbami nebo pouze s venkovními úpravami.

Při oceňování staveb je na počátku nutné rozhodnout, jakým způsobem bude nemovitý majetek oceněn. Dále budou prováděna všechna potřebná měření a šetření.

V případě rodinného domu se musí rozlišit případy, kdy se stavba oceňuje porovnáním (do 1100 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru) nebo nákladovým způsobem. Stejně tak i u rekreačních a zahrádkářských chat je nutné odlišit ty objekty, které nejsou ve vyhláске zatříděny, a ty ocenit nákladovým způsobem.

---

<sup>61</sup> zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů, §27, odst. 1

<sup>62</sup> vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016, §48



U garáže je nutné odlišit případy, kdy je garáž užívána společně s jinými stavbami od případů, kdy se jedná o samostatnou stavbu

V případě vedlejších staveb a venkovních úprav je potřeba brát v potaz fakt, že u hlavních staveb, jako je rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační chata a zahrádkářská chata, je jejich cena již zahrnuta v ceně hlavní stavby. Zároveň se tak děje u staveb oceňované porovnávacím způsobem.

Při oceňování jednotek nákladovým způsobem se při stanovení koeficientu vybavení stavby a oceňované jednotky musí odlišit, které položky se posuzují ve vztahu k oceňované budově a které k oceňované jednotce.

## 8 Praktická část

### 8.1 Podklady pro oceňování

Při zhotovování znaleckého posudku, je znalec povinen uvést přehled všech podkladů, které pro ocenění použil. U těchto dokumentů je potřeba uvést název, kdo a kdy ho vydal, popřípadě schválil apod. Mezi podklady patří zejména výpis z katastru nemovitostí, kopie snímku katastrální mapy, nabývací tituly, stavebně právní dokumentace, výkresová dokumentace, nájemní a pachtovní smlouvy, ekonomické údaje (daň z nemovitosti, pojištění), podklady pro porovnání či smlouvy o věcných břemenech a služebnostech.

#### 8.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je zakotven v zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky. „*Katastr je souborem informací o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a další právní vztahy.*“<sup>63</sup>

Katastr garantuje čtyři hlavní údaje, a to parcelní číslo, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území. V některých katastrálních územích jsou parcelní čísla vedena ve dvou číselných řadách. V takovém případě je před parcelním číslem stavebního pozemku uvedena zkratka St. (např. St. 27/1). V ostatních případech jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě, a to bez rozlišení. Informace o

---

<sup>63</sup> zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

číselných řadách je uvedena v listu vlastnictví (dále jen LV). Katastrální úřad pak na požádání vyhotoví kopii výpisu z LV, popřípadě kopii ze souboru geodetických informací. Tato kopie bude opatřena razítkem katastrálního úřadu, jedná se tedy o veřejnou listinu. Ověřený výpis LV lze získat rovněž na obecních úřadech, na pracovištích pošty (Czech point), popřípadě u notářů. LV může získat každý z dálkového přístupu do KN, tato služba je placená, ovšem výpis bude neověřený a nejedná se tedy o veřejnou listinu. Některé bankovní ústavy si na základě smlouvy s Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním (dále jen ČUZK) pořizují ověřené kopie přímo. Tento výpis by neměl být starší než tři měsíce. Pokud by znalec použil výpis starší než požadovaná délka, tedy tři měsíce, je povinen získat potvrzení u objednavatele, že informace ve výpisu jsou stále aktuální.

Údaje z katastru nemovitostí pomáhají znalci charakterizovat druh pozemku, způsob využití pozemku, typ stavby, způsob využití stavby, typ a způsob využití jednotky (bytová/nebytová) a v neposlední řadě způsob ochrany nemovitosti. Některé tyto údaje jsou patrné přímo z LV, další je třeba získat jiným způsobem (nabývací tituly, prohlášení vlastníka apod.).

### **8.1.2 Kopie katastrální mapy**

Kopii katastrální mapy vyhotovuje katastrální úřad (dále také KÚ) v měřítku 1:1000 nebo 1:2880 (popřípadě v měřítkách odvozených). I v tomto případě musí být kopie ověřena razítkem příslušného KÚ.

Rovněž u katastrálních map (dále také KM) si některé bankovní domy kopie snímku v případě digitalizovaných katastrálních území pořizují samy. V případě nedigitalizovaných KÚ je bankovním ústavům poskytnuta tato kopie v digitalizované formě.

Stejně jako u katastru nemovitostí, tak i u kopie katastrální mapy je kladen důraz na aktuálnost a rovněž by kopie neměla být starší tři měsíce. V opačném případě je postup stejný jako výpisu z LV. Je tedy nutné, aby objednavatel potvrdil, že kopie je stále aktuální.

Kopie snímku z KM slouží k identifikaci oceňovaného majetku v terénu a rovněž k identifikaci nejbližšího okolí a je základním podkladem pro zhotovení ocenění.

### **8.1.3 Nabývací tituly**

Nabývací titul lze charakterizovat jako listinu osvědčující nabytí majetku vlastníkem. Jedná se o kupní nebo darovací smlouvy, rovněž ale také o potvrzení nabytí majetku formou dražby. V případě nových staveb se zpravidla jedná o kolaudační rozhodnutí. Jestliže byl pozemek nabyt před rokem 1989, pak nabývacím titulem je smlouva o osobním užívání pozemku.

Všechny nabývací tituly jsou uschovány v archivu příslušného katastrálního úřadu. Peněžní ústavy většinou vyžadují doložení nabývacích titulů dle aktuálního LV. Zodpovědný kupující by si měl obstarat všechny nabývací tituly, což mu KÚ za úplatu zhotoví. Kupující by měl takto jednat, protože se nezdá, že v minulosti bylo sjednáno nějaké omezení zatěžující příslušnou nemovitost, které již není na posledním LV uvedeno. Přesto toto omezení může být i nadále v platnosti.

### **8.1.4 Další doklady z KN**

Jedná se o doklady, které se vztahují k oceňované nemovitosti. Zpravidla jde o smlouvy o věcných břemenech a služebnostech. Tyto smlouvy bývají na příslušném LV uvedeny, je však nutné zjistit přesný druh a dopad tohoto omezení. I v tomto případě by si měl zodpovědný kupující obstarat všechny smlouvy o platných omezeních. Tato omezení, pokud nebyly zrušeny, jsou platné, i přesto, že nejsou zapsána na LV.

### **8.1.5 Stavebně právní dokumenty**

Jedná se o doklady dosvědčující, že stavba byla postavena v souladu s platnými předpisy (stavební povolení, kolaudační rozhodnutí a další srovnatelné dokumenty). Tyto podklady jsou rovněž potřebné k vyhodnocení, zda stavba je užívána v souladu s právním stavem. Další podklady jsou nutné při oceňování pozemků. V tomto případě dosvědčují, že předmětný pozemek je možno zastavět, a jedná se tedy o stavební pozemek (stavební povolení, územní rozhodnutí, územně plánovací informaci apod.)

Vhodnost umístění stavby ve vztahu k jejímu účelu využití je dána územním plánem, popřípadě podrobnějšími předpisy (regulační plán, územní plán zóny).

### **8.1.6 Projektová dokumentace**

Projektová dokumentace zobrazuje navržený popř. skutečný stav stavby. Jedná se o dvourozměrné zákresy celé stavby včetně vybavení a příslušenství (instalace, venkovní úpravy apod.).

Jednotlivé výkresy jsou prováděny ve standardním měřítku (prováděcí dokumentace převážně 1:50) a jsou doplněny textovou částí (popis konstrukcí, výměry a popis místností apod.). V rámci stavebního řízení je schválená projektová dokumentace ověřena. Pro oceňování je nutné obdržet ověřenou dokumentaci, která skutečně zobrazuje stávající stav.

### **8.1.7 Nájemní a pachtovní smlouvy**

Jak nájem, tak pacht jsou závazkové vztahy. V případě, že je majetek z části nebo zcela pronajat, je nutné si vyžádat příslušné smlouvy a vyhodnotit jejich vliv na cenu obvyklou. Jedná se zejména o ujednání, která jsou nepříznivá pro vlastníka věci (nízká výše nájemného, předplacený nájem, nájem bytu na dobu neurčitou apod.).

### **8.1.8 Ekonomické údaje**

Tyto údaje jsou nezbytné při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Jedná se o náklady, spojené s držením a provozem nemovitého majetku. Jde o pojištění stavby, daň z nemovitosti, obnovovací náklady a náklady na běžnou údržbu, opravy a správu nemovitého majetku. Obnovovací náklady jsou částky, které by měl vlastník spořit a po skončení životnosti stavby je využít na výstavbu nové stavby. V praxi jsou tyto prostředky využívány pro zásadní investice do stavby, které dále prodlužují jejich životnost. V řadě případů jsou tyto náklady vedeny jako položky CAPEX (kapitálové náklady). Náklady na běžnou údržbu a opravy jsou částky, které udržují stavbu v současném stavu, v řadě případů jsou prováděny nájemcem. Společně s náklady na správu jsou vedeny jako položky OPEX (operativní náklady).

### **8.1.9 Prohlídka na místě pro ocenění**

Součástí jakéhokoliv ocenění nemovitosti je prohlídka na místě, resp. místní šetření. Bez této kontroly nemůže ocenění proběhnout.

Prohlídka by měla proběhnout za denního světla, kdy je možné provést fotodokumentaci exteriéru.

Samotná prohlídka se provádí důkladně a již v tomto procesu si znalec musí uvědomovat, jak bude probíhat výpočet ceny, aby neopomněl některé důležité skutečnosti.

Záznam místního šetření musí být na tolik podrobný, aby při samotném zhotovení posudku bylo odhadci vše jasné a posudek byl tak zhotoven správně.

Budovy se ohledávají systematicky, a to od sklepa až po půdu, popřípadě v opačném pořadí, ovšem nikdy ne na přeskáčku. Ze všeho nejdříve je nutné objekt obejít zvenku, aby si odhadce udělal celkovou představu. Popis budovy může vypadat následovně: „*Samostatně stojící dům čtvercového půdorysu, s jedním podzemním podlažím, dvěma nadzemními podlažními a podkrovím. Vstup do objektu je z ulice přes předzahrádku a tři předložené schody do prvního nadzemního podlaží, vzadu je vstup zahroubeným schodištěm se čtyřmi stupni z podzemního podlaží na dvůr*“<sup>64</sup> Podobně se znalec věnuje ostatním aspektům důležitých pro ocenění. Nesmí opomenout základy, izolace, svíslé nosné konstrukce, střechu, krytinu, bleskosvod, přípojky (vodovod, kanalizace, elektro, plyn, telefon). Dále je nutné popsat jednotlivá podlaží. S tím souvisí schodiště, zdivo, stropy, vnitřní obklady, dveře, okna, podlahy a dlažby, vytápění, elektroinstalace, rozvod vody, vnitřní kanalizace, rozvod plynu, ohřev vody, výtah, mříže, okenice atd.

Poté následuje samotné zaměření stavby, které se provádí v několika krocích. Objekt se rozdělí na několik jednodušších částí, před měřením se obejde a zhotoví se potřebné nákresy, klíčové je si uvědomit, pro jaký účel je ocenění prováděno, to znamená, pro jaký účel se měří a jaké rozměry se tedy musí zjistit. Měření je nutné provádět co nejpřesněji s tolerancí maximálně do 1 %.

Co se týká zpevněných ploch, tak zde se měří jejich skutečná plošná výměra. Pokud dojde k situaci, že plocha je ve svahu, ale zároveň v konstantním sklonu, pak platí následující vztah: výměra v katastru = výměra skutečná x  $\cos \alpha$ , kde  $\alpha$  je úhel největšího sklonu roviny skutečné oproti vodorovné.

#### **8.1.10 Podklady pro porovnání**

Odhadce by při porovnání měl vycházet z databáze uskutečněných prodejů v lokalitě, kde se nemovitost nachází. Tato databáze by měla obsahovat základní charakteristiky jednotlivých nemovitostí (poloha, velikost, stav apod.), a to včetně základní

---

<sup>64</sup> BRADÁČ, A. A KOLEKTIV Teorie oceňování nemovitostí VIII. Přepřacované a aktualizované vydání, Brno: Akademické nakladatelství Cerm s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, (str. 72)

fotodokumentace. Databáze vzniká na základě odhadcova sledování trhu v jeho lokalitě. Z této databáze jsou pak vybírány jednotlivé nemovitosti, které byly zobchodovány v příslušném období.

Databáze prodejů jsou možné získat za úplaty od některých specializovaných společností. V současné době poskytuje ČÚZK (Český úřad zeměměřický a katastrální) jako placenou službu rovněž cenové údaje prodaných nemovitostí, a to od roku 2014.

### **8.1.11 Pomůcky k měření**

Svinovací metr – používá se zpravidla pro měření kratších vzdáleností. Nejvhodnější je svinovací ocelový metr o délce 5-8 m.

Měřicí pásmo – jedná se o ocelové nebo plastové pásmo na měření větších délek, zpravidla v délce 30-50 m.

Teleskopická dálkoměrná lať – jedná se o hliníkové či laminátové zasouvatelné tyče. Používají se pro měření výšek a jejich nevýhoda je nemožnost použití v prostoru s odkrytými elektrickými vodiči. Běžná délka je 8-12 m.

Laserový dálkoměr – měření se uskutečňuje pomocí laserového paprsku, který se odráží od kolmé plochy. Jednoznačnou výhodou je přesnost, naopak nevýhodou je vysoká cena tohoto přístroje a problémy se zaměřováním při silnějším osvětlení na delší vzdálenosti. Nejlepší využití má laserový dálkoměr v interiérech budov. Je schopen počítat dílčí rozměry, násobit výměry a v neposlední řadě disponuje pamětí na několik měření po sobě.

Digitální fotoaparát – slouží k pořizování fotodokumentace s možností nastavení různých rozlišení.

Svítilna včetně náhradních baterií – pro případ, že ve stavbě není funkční elektroinstalace, popřípadě se využívá ve sklepních nebo půdních prostorech.

## **8.2 Výběr metody pro ocenění nemovitosti**

Metod pro ocenění nemovitostí je mnoho, ne vždy je však na první pohled jasné, která metoda by byla pro ocenění nejlepší.

Existuje několik případů, kdy je situace tak zřejmá, že není pochyb, pro kterou metodu se rozhodnout. Jedná se o stav, kdy je potřeba určit cenu zjištěnou podle oceňovacího předpisu (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, a příslušné znění

oceňovací vyhlášky). Další jednoznačnou situací bylo oceňování restitucí, kdy bylo nutné provést ocenění dle dřívějších předpisů.

*„Při stanovení ceny obvyklé se již nejedná o určení ceny zjištěné; pak je podle definice dána přednost ceně určené porovnávacím způsobem. K tomu je zapotřebí, aby odhadce měl k dispozici informace o dostatečně velkém počtu transakcí obdobných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách. Po úpravě na odlišnosti je třeba vyloučit odlehlé hodnoty a z odpovídajících nemovitostí pak určit obvyklou cenu, případně rozpětí, v němž by se obvyklá cena s odpovídající pravděpodobností mohla pohybovat.“<sup>65</sup>*

Může nastat také situace složitějšího charakteru, kdy není možné komparaci provést zcela kvalitně. V takovém případě se na základě mezinárodních oceňovacích předpisů používají následující metodiky. **První metodika** je taková, kdy je cena stanovena nákladovým způsobem s odpočtem opotřebení, v **druhém případě** je cena stanovena způsobem výnosovým za předpokladu obvyklých výnosů a nákladů. Za další pomocnou se v těchto případech uvažuje cena zjištěná podle cenového předpisu.

---

<sup>65</sup> BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. (str. 477 - 478)

## 9 Ocenění

V této části bude provedeno ocenění bytu v Plzni, městské části Bolevec. Nejprve se byt ocení pomocí **ceny obvyklé dle zákona o oceňování majetku**, konkrétně porovnáním a poté se tentýž byt ocení cenou zjištěnou **dle vyhlášky č. 441/2013 Sb.** Stanovení ceny zjištěné bude provedeno pomocí programu „Diotima - delta-nem“, který provádí ocenění podle aktuálních i minulých vyhlášek, tedy i podle vyhlášky výše zmíněné.

### 9.1 Cena obvyklá

#### 9.1.1 Znalecký posudek č. xxx

ve věci stanovení obvyklé ceny bytu č.1415/20, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1415 a pozemku parcelní číslo 3568 podle LV 4373, 9730, 2994 pro k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okr. Plzeň – město.

<b>Objednatel posudku:</b>	Pan XY
<b>Účel posudku:</b>	stanovení obvyklé ceny
<b>Posudek vypracoval:</b>	Lenka Čiperová Klostermannova 7 301 00 Plzeň

Posudek obsahuje 6 stran. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

v Plzni 5.2.2017

#### 9.1.2 Nález

##### 9.1.2.1 Znalecký úkol:

Ocenění o obvyklé ceně bytu č.1415/20 v k.ú. Bolevec, okr. Plzeň – město dle zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku.



### 9.1.2.2 Prohlídka bytu

Místní šetření, tedy prohlídka a zaměření nemovitosti, bylo provedeno dne 5. 2. 2017 za přítomnosti pana XY.

### 9.1.2.3 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN Katastrálního úřadu Plzeň - město, List vlastnictví 4373 (byt), 2994 (budova) a 9730 (pozemek) pro k.ú. Bolevec
- kopie snímku katastrální mapy, mapový list 8-2/33 v k.ú. Bolevec
- Nabývací titul:
  - Smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, V4 711/2000 ze dne 26. 1. 2000
  - Smlouva o zúžení SJM ze dne 10.05.2006, V-4437/2006-405
- skutečnosti a údaje zjištěné na místě při prohlídce
- fotodokumentace pořízená při místním šetření

### 9.1.2.4 Celkový popis

Byt je umístěn ve starší budově, nacházející se v prvním plzeňském obvodu, v městské části Košutka, v ulici Jesenická. Plzeň je významné nadregionální centrum (160 000 obyvatel). Je to tradiční průmyslové centrum, zejména díky strojírenskému bývalému národnímu podniku Škoda a průmyslové zóně Borská pole, kde se nachází mnoho společností, které nabízí zaměstnanecká místa a díky tomu je Plzeň dlouhodobě řazena mezi města s nízkou nezaměstnaností. Plzeň je významná pro svou širokou síť středních odborných škol, gymnázií a rovněž škol uměleckých, ovšem známá je především díky Západočeské univerzitě, která se z velké části rozkládá na Borských polích, a některé fakulty jsou umístěny v centru města. Plzeň je rovněž významný dopravní uzel. Leží na křižovatce komunikace první třídy (Cheb, Domažlice, Most, Klatovy, České Budějovice) a významných železničních tratí ve stejných směrech. V těsné blízkosti města se nachází dálnice D5 a výhodou je taktéž fakt, že Plzeň prochází železnice na trase Plzeň – Praha. Okolí je zastavěno obdobnými bytovými domy. V těsné blízkosti se nachází tramvajová zastávka MHD, v docházkové vzdálenosti se pak nachází síť obchodů. Příjezd je Gerskou ulicí, která spojuje lokalitu s centrem a obchodní zónou Globus na okraji města (2 km). Kompletní vybavenost včetně krajských úřadů se nachází v centru (4 km). K lokalitě přiléhá rekreační oblast Boleveckých rybníků a příměstských lesů.

Pozemek je pravidelný, rovinný, zastavěný budovou. Jsou přivedeny veřejné sítě elektřiny, vody, plynu, kanalizace, tepla a teplé vody.

Bytový dům je pětipodlažní, nepodsklepený, bez podkroví. V přízemí se nacházejí garáže a společné prostory (sklepní koje, prádelna, sklad a chodba). V nadzemních podlažích je vždy 5 bytů a prostor schodiště.

Základy jsou pásové, nosný systém stěnový příčný z železobetonových prvků unifikované soustavy PS 69. Stropy jsou železobetonové, krov stanový, krytina betonová Bramac, klempířské prvky kompletní. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější minerální na kontaktním zateplovacím systému, okna na společných prostorech dřevěná zdvojená, podlahy z keramické dlažby, vstupní dveře plastové. Jsou zavedeny sítě vody, kanalizace, plynu, tepla, teplé vody a elektřiny.

Bytový dům byl kolaudován v roce 1981, stáří ke dni ocenění je 36 let. Je v dobrém stavu po provedených úpravách v roce 2010 - 2012 (zateplení, fasáda, okna v bytech, vstupní dveře, nový krov a krytina, stoupací vedení sítí), běžně užívaný a udržovaný.

#### 9.1.2.5 Užitná plocha<sup>66</sup>:

pokoj:	16,27 m <sup>2</sup>	sklep:	2,53 m <sup>2</sup>
pokoj:	14,78 m <sup>2</sup>	lodžie	5,22 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,10 m <sup>2</sup>		
kuchyně:	11,69 m <sup>2</sup>		
předsíň:	10,81 m <sup>2</sup>		
WC:	0,95 m <sup>2</sup>		
koupelna:	2,53 m <sup>2</sup>		
celkem:	69,13 m <sup>2</sup>		

#### 9.1.2.6 Porovnávací hodnota

Porovnávací (srovnávací) hodnota je tvořena na základě porovnání oceňované nemovitosti se skutečně známými realizovanými cenami obdobných nemovitostí. V tomto případě se porovnávací hodnota provádí k datu ocenění, tj. 5.2.2017.

Údaje, používané v porovnávací hodnotě, jsou získané z cenových informací z KÚ, popř. získané z jiných veřejných zdrojů (Internet, nabídkové časopisy RK apod.).

---

<sup>66</sup> Užitná plocha je určena součtem místností bytu kromě sklepu a lodžie

Specifikace údajů, které se obvykle používají v porovnávací hodnotě.

byť 3+1, užitná plocha (dále jen „UP“) 69,13 m<sup>2</sup>, sklep 2,50, lodžie 5,20 m<sup>2</sup>, 5. NP, bez výtahu, obytná zástavba, dobrá dostupnost a parkování, kompletní občanská vybavenost. Byť v dobrém stavu, bez zásadních vnitřních úprav, vnitřní prostory na úrovni běžného standardu. Byťový dům po kompletní revitalizaci.

Porovnatelná nemovitost 1:

3+1 Jesenická, UP 68,7 m<sup>2</sup>, 3,3 m<sup>2</sup> lodžie, 5 m<sup>2</sup> terasa, 1,80 m<sup>2</sup> sklep, 3.NP, panel, bez výtahu, vytápění i ohřev vody dálkově, budova po revitalizaci (zateplení, fasáda, střecha, plastová okna, stoupací vedení), byť po částečných úpravách (kuchyňská linka, obklady koupelny a kuchyně, nové podlahové krytiny), umakartové jádro.

Realizovaná cena 2 250 000,-Kč (32 750,-Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy), datum prodeje leden 2017

Porovnatelná nemovitost 2:

3+1 Aleje Svobody, UP 68 m<sup>2</sup>, panel, lodžie 5 m<sup>2</sup>, sklep 2 m<sup>2</sup>, byť v původním stavu, 3. NP, bez výtahu, umakartové jádro, dům po revitalizaci (zateplení, fasáda, střecha, plastová okna), umakartové jádro.

Realizovaná cena 1 950 000,-Kč (28 675,-Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy), datum prodeje listopad 2016

Porovnatelná nemovitost 3:

3+1 Sokolovská, UP 67 m<sup>2</sup>, lodžie 4,60 m<sup>2</sup>, dva sklepy 4,20 m<sup>2</sup>, 4. NP, panel, bez výtahu, revitalizace domu (zateplení, fasáda, plastová okna, dlažba a zábradlí v lodžiích), částečné úpravy 2006 (obklady, kuchyňská linka, podlahy), jádro umakartové.

Realizovaná cena 2 340 000,-Kč (34 925,-Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy), datum prodeje leden 2017

Porovnatelná nemovitost 4:

3+1 Rabštejnská, UP 72 m<sup>2</sup>, 4. NP, revitalizace domu (zateplení, okna, stoupací rozvody, střecha, výtah, vstupní dveře), panel, výtah, lodžie 4,7 m<sup>2</sup>, sklep 1,4 m<sup>2</sup>, jádro původní panelové, okna plastová, byt bez úprav.

Realizovaná cena 2 350 000,-Kč (32 640,- Kč/m<sup>2</sup> užité plochy), datum prodeje leden 2017

Porovnatelná nemovitost 5:

3+1 Žlutická, UP 75 m<sup>2</sup>, 7. NP, panel, revitalizace (zateplení, fasáda, střecha, okna, stoupačky, dva výtahy), zasklená lodžie 6 m<sup>2</sup>, sklep 2 m<sup>2</sup>, komora společná pro všechny jednotky na patře, byt po kompletních úpravách.

Realizovaná cena 2 650 000,-Kč (35 335,-Kč/m<sup>2</sup> užité plochy), datum prodeje prosinec 2016

Porovnatelná nemovitost 6:

3+1 Nýřanská, 6.NP, UP 62 m<sup>2</sup>, panel, lodžie 5,60 m<sup>2</sup>, sklep 1,20 m<sup>2</sup>, byt v původním stavu, revitalizace domu 2014 (plastová okna, zateplení, fasáda)

Nabídková cena 1 900 000,-Kč (30 645,-Kč/m<sup>2</sup> užité plochy), datum nabídky únor 2017 (byt v prodeji – složena rezervační záloha)

Porovnatelná nemovitost 7:

3+1 Nýřanská, UP 62 m<sup>2</sup>, lodžie 4,40 m<sup>2</sup>, sklep 1,40 m<sup>2</sup>, 5. NP, panel, byt po částečných úpravách, panelové jádro, dům po úpravách (zateplení, fasáda, plastová okna, stoupací vedení, lodžie), jádro betonové.

Nabídková cena 2 095 000,-Kč (33 790,-Kč/m<sup>2</sup> užité plochy), datum nabídky únor 2017 (byt v prodeji – složena rezervační záloha)

Výše uvedené byty, které byly vybrány pro porovnání, jsou na trhu s nemovitostmi nabízeny a obchodovány v rozmezí 28 675 – 35 335,-Kč/m<sup>2</sup>.

Porovnávací hodnota celkem: 1 900 000 – 2 650 000,-Kč  
(28 675 – 35 335,-Kč/m<sup>2</sup> obytné plochy)

### 9.1.2.7 Obvyklá cena

Porovnávací hodnotou bylo zjištěno tržní rozpětí:

1 900 000 - 2 650 000,-Kč

(28 675 – 35 335,-Kč/m<sup>2</sup> užitné ploch)

Všechny výše uvedené byty (celkem 7 bytů) se nacházejí ve srovnatelných lokalitách a v panelových domech, které prošly stejně jako oceňovaný byt úpravami. Pouze byty 1, 2 a 3 jsou oceňovanému bytu nejpodobnější z hlediska užitné plochy, dále disponují lodžií a sklepem, ovšem žádný z nich se nenachází v domě s výtahem. Všechny tyto tři byty mají rovněž umakartové jádro. Vzhledem k velikosti, ulici, kde se byt nachází, a ostatním parametrům je nejvíce srovnatelný a tedy nejvíce vyhovující byt číslo 1.

Na základě všech výše uvedených informací lze obvyklou cenu bytu č.1415/20, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1415 a pozemku parcelní číslo 3568 podle LV 4373, 9730, 2994 pro k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okr. Plzeň - město stanovit následovně:

Jeden metr čtvereční zvoleného nejvíce podobného bytu (byt č. 1) je vynásoben užitnou plochou oceňovaného bytu, tedy:

$$32\,750 \times 69,13 = 2\,264\,000$$

Po zaokrouhlení je částka stanovena ve výši 2 260 000,-Kč (32 750,-Kč/m<sup>2</sup> UP).

### 9.1.3 Rekapitulace

**Cíl ocenění č.1:** Cílem tohoto ocenění bylo stanovit obvyklou cenu bytu č.1415/20, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1415 a pozemku parcelní č. 3568 podle LV č. 4373, č. 9730, č. 2994 pro k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okr. Plzeň - město.

**Výsledek č.1:** cena obvyklá výše uvedené nemovitosti byla stanovena na:

**2 260 000,-Kč**, slovy dvěmilionydvěstěšedesáttisíc korunčeských

**Rizika a omezení:**

1. Na LV 4373:

Nezjištěno

2. Z nabývacích titulů:

Nezjištěno

v Plzni 5.2.2017

Lenka Čiperová  
Klostermannova 7  
301 00 Plzeň

## **9.2 Cena zjištěná**

### **9.2.1 Znalecký posudek č. xxx**

O ceně bytu č.1415/20, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č.p.1415 a pozemku parcelní číslo 3568 podle LV 4373, 9730, 2994 pro k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okr. Plzeň - město

**Objednatel posudku:**

Pan XY

**Dle oceňovací vyhlášky vydané ministerstvem financí České republiky č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 5.2.2017 posudek vypracovala:**

Lenka Číperová

Klostermannova 7

301 00 Plzeň

Posudek obsahuje 6 stran. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.  
v Plzni 14.2. 2017

### **9.2.2 Nález**

#### **9.2.2.1 Znalecký úkol:**

Ocenění o ceně bytu č.1415/20 v k.ú. Bolevec, okr. Plzeň – město.

#### **9.2.2.2 Prohlídka a zaměření**

Místní šetření, tedy prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 5.2.2017 za přítomnosti pana XY.

#### **9.2.2.3 Podklady pro vypracování posudku**

- Výpis z KN Katastrálního úřadu Plzeň - město, List vlastnictví 4373 (byt), 2994 (budova) a 9730 (pozemek) pro k.ú. Bolevec
- kopie snímku katastrální mapy, mapový list 8-2/33 v k.ú. Bolevec
- Nabývací titul:
  - Smlouva o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva, V4 711/2000 ze dne 26. 1. 2000

- Smlouva o zúžení SJM ze dne 10.05.2006, V-4437/2006-405
- skutečnosti a údaje zjištěné na místě při prohlídce
- fotodokumentace pořízená při místním šetření

#### 9.2.2.4 Celkový popis nemovitosti

Byt je umístěn ve starší budově, nacházející se v prvním plzeňském obvodu, v městské části Košutka, v ulici Jesenická. Plzeň je významné nadregionální centrum (160 000 obyvatel). Je to tradiční průmyslové centrum, zejména díky strojírenskému bývalému národnímu podniku Škoda a průmyslové zóně Borská pole, kde se nachází mnoho podniku, které nabízí zaměstnanecká místa a díky tomu je Plzeň dlouhodobě řazena mezi města s nízkou nezaměstnaností. Plzeň je významná pro svou širokou síť středních odborných škol, gymnázií a rovněž škol uměleckých, ovšem známá je především díky Západočeské univerzitě, která se z velké části rozkládá na Borských polích, a některé fakulty jsou umístěny v centru města. Plzeň je rovněž významný dopravní uzel. Leží na křižovatce komunikace první třídy (Cheb, Domažlice, Most, Klatovy, České Budějovice) a významných železničních tratí ve stejných směrech. V těsné blízkosti města se nachází dálnice D5 a výhodou je taktéž fakt, že Plzeň prochází železnice na trase Plzeň – Praha.

Okolí budovy je zastavěno obdobnými bytovými domy. V těsné blízkosti se nachází tramvajová zastávka MHD, v docházkové vzdálenosti pak síť obchodů. Centrum města je dostupné přílehlou Gerskou ulicí, která spojuje lokalitu s obchodní zónou Globus na okraji města (2 km). Kompletní vybavenost včetně krajských úřadů se nachází v centru (4 km). K lokalitě přiléhá rekreační oblast Boleveckých rybníků a příměstských lesů. K domu přiléhá kapacitní parkoviště, vzhledem k lokalitě jsou parkovací možnosti dobré.

Pozemek je rovinný, zastavěný budovou, pravidelného tvaru. Je napojen na veřejné sítě elektřiny, vody, plynu, kanalizace, tepla a teplé vody.

Trh s byty v této lokalitě je rozvinutý, v současné době poptávka převyšuje nabídku. Lokalita je stabilizovaná, nová zástavba ani jiné změny se neuvažují. Byt ani budova nejsou zatíženy právními problémy a vzhledem k poloze se neuvažuje povodňové riziko.

Bytový dům je pětipodlažní, nepodsklepený, bez podkroví. V přízemí se nacházejí garáže a společné prostory (sklepní koje, prádelna, sklad a chodba). V dalších nadzemních podlažích je vždy 5 bytů a prostor schodiště.



Základy jsou pásové, nosný systém stěnový příčný z železobetonových prvků unifikované soustavy PS 69. Stropy jsou železobetonové, krov stanový, krytina betonová Bramac, klempířské prvky kompletní. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější minerální na kontaktním zateplovacím systému, okna na společných prostorech dřevěná zdvojená, podlahy z keramické dlažby, vstupní dveře plastové. Jsou zavedeny sítě vody, kanalizace, plynu, tepla, teplé vody a elektřiny.

Bytový dům byl kolaudován v roce 1981, stáří ke dni ocenění je 36 let. Je v dobrém stavu po provedených úpravách v roce 2010 - 2012 (zateplení, fasáda, okna v bytech, vstupní dveře, nový krov a krytina, stoupací vedení sítí), běžně užívaný a udržovaný.

### 9.2.3 Posudek

#### 9.2.3.1 Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 443/2016 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

Nejprve je nutné určit obecně index trhu a index polohy, kde u každého indexu jsou popsány znaky nemovitosti, které se hodnotí a každému z nich je přiřazena určitá hodnota (viz tabulka č. 1 a tabulka č. 2)

**Tabulka č. 3 Index trhu:**

	<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	I. Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A, a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček, nebo obce s významnými turistickými cíli.	1,20

8	Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9	Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

Zdroj: výstup z programu Diotima - delta-nem

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1} P_i\right) = 1,363$$

**Tabulka č. 4: index polohy**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Zdroj: výstup z programu Diotima - delta-nem

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum P_i\right) = 1,000$$

### 9.2.3.2 Pozemek

Pozemky na LV č. 4373 – § 4: parcely č.p. 3738, 3739, 3740, 3741 jsou řadové stavební pozemky pravidelného tvaru, zastavěné vlastními domy, terén je svažité k severu.

Při určování ceny pozemku je zapotřebí opět stanovit index trhu. Stanovení tohoto indexu probíhá s ohledem na skutečnost, zda je stavba součástí pozemku či nikoliv. Jestliže stavba je součástí pozemku, jako v tomto případě, pak se určité parametry hodnotí číslem 1 a dále se neposuzují (viz tabulka č. 3). Nakonec je nutné určit index omezujících vlivů pozemku (viz tabulka č. 4).

### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Plzeň - oblast 2  
 Základní cena pozemku: ZC = 2 039,- Kč/m<sup>2</sup>

**Tabulka č. 5: index trhu**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
2	Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Zdroj: výstup z programu Diotima - delta-nem

$$\text{Index trhu: } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^8 P_i)) = 1,050$$

$$\text{Index trhu: } I_T = P_9 \times (1 + \sum_{i=1} P_i) = 1,050$$

**Tabulka č. 6 index omezujících vlivů pozemku:**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Zdroj: výstup z programu Diotima - delta-nem

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

**Index polohy:** I<sub>p</sub> = 1,000

**Index cenového porovnání dle § 4:** I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>p</sub> = **1,050**

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 2 140,9500 Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
3568	zast.plocha	403	862 802,85

**Pozemky na LV 2498 – zjištěná cena:**

**862 802,85 Kč**

### 9.2.3.3 Byt

Byt č.1415/20 – § 38: je umístěn v 5.NP domu Jesenická 33, vpravo na podestě. Dispozičně obsahuje 3 pokoje, kuchyni, předsíň, koupelnu, WC, lodžii a sklep v přízemí. Vnitřní omítky jsou vápenné, obklady keramické v kuchyni, WC a koupelně. Okna jsou plastová, dveře hladké, podlahy v pokojích z PVC, na sociálním zázemí, kuchyni a předsíni je keramická dlažba. Vytápění a ohřev vody jsou dálkové. Kuchyně je standardně vybavena, na sociálním zařízení jsou osazeny běžné zařizovací předměty (vana, umývadlo, splachovací WC). Je zavedeno elektro 220 V, teplá i studená voda, plyn, kanalizace. Byt je vybaven domovním vrátným, na předsíni jsou osazeny šatní skříně. Bytové jádro je umakartové, s dodatečně provedenými keramickými obklady.

Byt je běžně užíván a udržován. Jsou osazena plastová okna, před cca pěti lety byly provedeny obklady bytového jádra, podlaha v kuchyni a předsíni JAKA? a osazena nová kuchyňská linka. Standard vnitřních ploch je běžný, odpovídající srovnatelným bytům v této lokalitě.

Pro stanovení ceny zjištěné samotného bytu je nutné určit (kromě indexu trhu – tabulka č. 1) index konstrukce a vybavení, kde se posuzují znaky, jako jsou typ stavby, příslušenství domu, umístění bytu v domě či stavebně – technický stav.

**Tabulka č. 7: Podlahové plochy jednotky (PP):**

Název	celková plocha [m <sup>2</sup> ]	Koef.	Započítaná plocha
kuchyně	11,71	1,00	11,71
Pokoj	16,30	1,00	16,30
pokoj	14,79	1,00	14,79
pokoj	12,12	1,00	12,12
předsíň	12,33	1,00	12,33
koupelna	2,56	1,00	2,56
WC	0,97	1,00	0,97
lodžie	5,48	1,00	5,48
sklep	2,53	0,10	0,25
	78,79		<b>76,51</b>

Zdroj: výstup z programu Diotima - delta-nem

#### Určení základní ceny za m<sup>2</sup>:

**Kraj:** Plzeňský  
**Obec:** Plzeň  
**Počet obyvatel:** 169 858  
**Základní cena (ZC):** 24 999,- Kč/m<sup>2</sup>

#### **Tabulka č. 8: Index konstrukce a vybavení**

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V <sub>i</sub>
1	Typ stavby	III. Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	I. 1. PP nebo 5. NP a vyšší bez výtahu	-0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	II. Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	-0,10
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

Zdroj výstup z programu Diotima - delta-nem

\*Rok výstavby / kolaudace: 1981  
 Stáří stavby (y): 36  
 Koeficient pro úpravu (s): 0,820

Index konstrukce a vybavení ( $I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) \times V_{10}$ ): 0,697

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I<sub>V</sub>): 17 424,30 Kč/m<sup>2</sup>

Index trhu (I<sub>T</sub>): 1,363

Index polohy (I<sub>P</sub>): 1,000

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:  
 CB<sub>P</sub> = PP × ZCU × I<sub>T</sub> × I<sub>P</sub> = 76,51 × 17 424,30 × 1,363 × 1,000 = 1 817 060,54 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku = 862 802,85 Kč

Spoluvlastnický podíl:  $\times 7\,342 / 139\,840$

Hodnota spoluvlastnického podílu: = 45 299,62 Kč

+ 45 299,62 Kč

Cena po přičtení spoluvlastnického podílu: = 1 862 360,16 Kč

Byt č. 1415/20 – zjištěná cena: 1 862 360,16 Kč

## 9.2.1 Rekapitulace

Výsledné ceny bytu včetně opotřebení:

Byt č. 1415/20

1 862 360,16 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50:

1 862 360,- Kč

**Zjištěná cena: 1 862 360,- Kč**

Cena slovy: jedenmilionosmsetsetšedesátdvatisícetřistašedesát Kč

### 9.3 Shrnutí

Byt nacházející se v Plzni v městské části Bolevec, který se stal předmětem ocenění této diplomové práce, byl oceněn dvěma různými způsoby. V prvním případě byla cena stanovena pomocí ceny obvyklé dle zákona o oceňování, v druhém případě se jednalo o stanovení ceny dle ceny zjištěné, a to za pomoci oceňovací vyhlášky.

Přestože se jednalo v obou případech o tentýž byt, byly stanoveny dvě různé částky, nikoliv jedna totožná. V prvním případě byl byt oceněn na částku 2 260 000 Kč, v druhém případě byl tentýž byt oceněn o téměř 400 000 Kč méně, tedy na 1 862 360 Kč.

Skutečnost, že ceny u tohoto bytu nejsou totožné, je dáno především tím, že cena zjištěná a cena obvyklá nejsou slova synonymní a vykazují značné rozdíly. Při oceňování cenou obvyklou je bráno v potaz mnoho faktorů a mnohdy se jedná o subjektivní názor odhadce. Ten pak podle svých zkušeností a vnitřního rozhodování posuzuje, jak velký vliv bude mít na konečnou cenu například absence/existence výtahu, sklepu či lodžie nebo dobrá/špatná lokalita. Dále odhadce posuzuje, ve kterém nadzemním podlaží se daný byt nachází, zda byt prošel rekonstrukcí a pokud ano, tak před jakou dobou k této skutečnosti došlo. V neposlední řadě vždy záleží a téměř největší roli hraje trh, a to, jak je znalec na změny trhu schopen reagovat, a protože trh se mění neustále, je vyloučené, aby existoval jeden konkrétní postup, dle kterého se bude daná nemovitost oceňovat.

V případě ceny zjištěné (administrativní) se odhadce (v tomto případě znalec) musí přesně a striktně držet legislativní normy – oceňovací vyhlášky. Prostor pro subjektivní názory je zde tedy menší.

Především z porovnání obou cen vyplývá, že snaha o stanovení ceny zjištěné, která bude odpovídat reálné obvyklé ceně je téměř nemožná. Jedním z důvodů je skutečnost, že podklady pro stanovení základní ceny za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu shromažďuje Ministerstvo financí zpětně, tedy za uplynulé období. Proto zejména v probíhajícím období, kdy ceny srovnatelných bytů v lokalitě neustále rostou, nemůže být tento postup relevantní.

Má – li být výsledkem ocenění cena, kterou bude trh s nemovitostmi v daném místě a čase akceptovat, pak z vyhodnocení obou výše zpracovaných metod vyplývá, že validnější je cena obvyklá.

## 10 Závěr

Cílem práce bylo **porovnat dva způsoby oceňování nemovitého majetku**, a to cenou obvyklou dle zákona o oceňování majetku a cenou zjištěnou dle zvláštních předpisů. Dále identifikovat a popsat případně vzniklý rozdíl. Dílčím cílem bylo zjištění vhodnosti způsobu ocenění nemovitého majetku pro účely zástavy, pojištění, prodeje, pro potřeby soudů nebo notářů a pro daňové účely. Předmětem ocenění v praktické části byla zvolena bytová jednotka v Plzni v městské části Bolevec.

V teoretické části je popsána historie oceňování a pojmy, které se dotýkají problematiky oceňování nemovitostí. Pozornost je dále věnována zvláště ceně obvyklé a ceně zjištěné. V této části práce bylo zjištěno, že **pro účel zástavy, pojištění, prodeje a pro potřeby soudů či notářů je používána cena obvyklá. Pouze v případě daňových účelů je používána cena zjištěná.**

V rámci práce byla oceněna bytová jednotka v Plzni městské části Bolevec. Tato jednotka byla podrobně popsána a poté oceněna dvěma odlišnými způsoby. Nejprve na základě ceny obvyklé, konkrétně porovnáním, kdy bylo vybráno celkem 7 podobných zobchodovaných a nabízených jednotek a z těchto jednotek byla určena pouze jedna (byt č. 1), která se nejvíce podobala (velikostí, lokalitou, technickými vlastnostmi) jednotce oceňované. Cena v tomto případě byla stanovena vynásobením ceny za metr čtverečný nejpodobnějšího bytu a užitné plochy bytu oceňovaného. Výsledná cena obvyklá bytové jednotky činila 2 260 000 Kč. Následně byla stejná bytová jednotka oceněna cenou zjištěnou pomocí vyhlášky č. 441/2013 Sb. I v tomto případě bylo ocenění provedeno porovnáním. **Výsledná cena** v tomto případě činila **o téměř 400 000 Kč méně**, konkrétně 1 862 360 Kč. Tento rozdíl byl způsoben především skutečností, že **ocenění pomocí ceny obvyklé dokáže lépe reagovat na neustále se měnící trh**. Dalším důvodem je skutečnost, že **u ocenění dle vyhlášky jsou podklady pro stanovení základní ceny** za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu **shromážděny** Ministerstvem financí **zpětně** (uplynulé období). Trh s nemovitostmi se momentálně nachází v období, kdy ceny bytů neustále rostou, proto lze v tomto případě za **relevantnější způsob považovat ocenění cenou obvyklou**.

Základním předpokladem pro správné stanovení obvyklé ceny bylo kvalitní provedení porovnávací hodnoty. To záviselo na shromáždění dostatečného počtu

zobchodovaných relevantních nemovitostí a zároveň vynechání nemovitostí, které nebyly zobchodovány na volném trhu nebo jinak neodpovídají definici obvyklé ceny.

Z důvodu splnění všech výše uvedených podmínek lze prohlásit, že trh v místě a čase ocenění byl náležitě vyhodnocen a stanovená obvyklá cena trhu s nemovitostmi odpovídá a při případném prodeji bude trhem akceptována.



## 11 Seznam použitých zdrojů

### 11.1 Publikace

- Bradáč Albert a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované a doplněné vydání, 735 stran, Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1
- P. ORT: Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Nakladatelství Legas 2014, ISBN: 978-80-87576-77-9
- Bradáč, Scholzová, Krejčíř: Úřední oceňování majetku 2016, Brno: Akademické nakladatelství CERM 2016, ISBN 978-80-7204-927-1
- HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.
- SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta: Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1
- BRADÁČ A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V.: Nemovitosti Oceňování a právní vztahy. 4. Přepracované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007
- ŠVESTKA, DVOŘÁK, FIALA: Občanský zákoník: komentář. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788074785467.
- TELEC, Ivo: Posouzení obvyklé ceny u převodu nemovitostí. Bulletin advokacie. Praha: Česká advokátní komora v Praze. ISSN 1210-6348

### 11.2 Internetové zdroje

- *MagazinE15* 2011. Dostupné z: <http://magazin.e15.cz/bydleni/cena-zjistena-a-cena-obvykla-neni-totez-978410>
- *Plzeň* [cit. 2017-03-05]. Dostupné z: <https://www.plzen.eu/obcan/>
- Občanský zákoník. [cit. 2016-11-17]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku>

### 11.3 Právní předpisy

- vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 53/2016
- vyhláška č.178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí České republiky

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů
- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník

## 12 Přílohy

### 12.1 Obrázky

**Obrázek č. 1 - budova**



*Zdroj: vlastní zpracování*

**Obrázek č. 2 – Pokoj 1**



*Zdroj: vlastní zpracování*

**Obrázek č. 3 - kuchyň**



*Zdroj: vlastní zpracování*

**Obrázek č. 4 – pokoj 2**



*Zdroj: vlastní zpracování*

**Obrázek č. 5 – pokoj 3**



*Zdroj: vlastní zpracování*

**Obrázek č. 6 – WC**



*Zdroj: vlastní zpracování*

**Obrázek č. 7 - koupelna**



*Zdroj: vlastní zpracování*

## 12.2 LV č. 4373

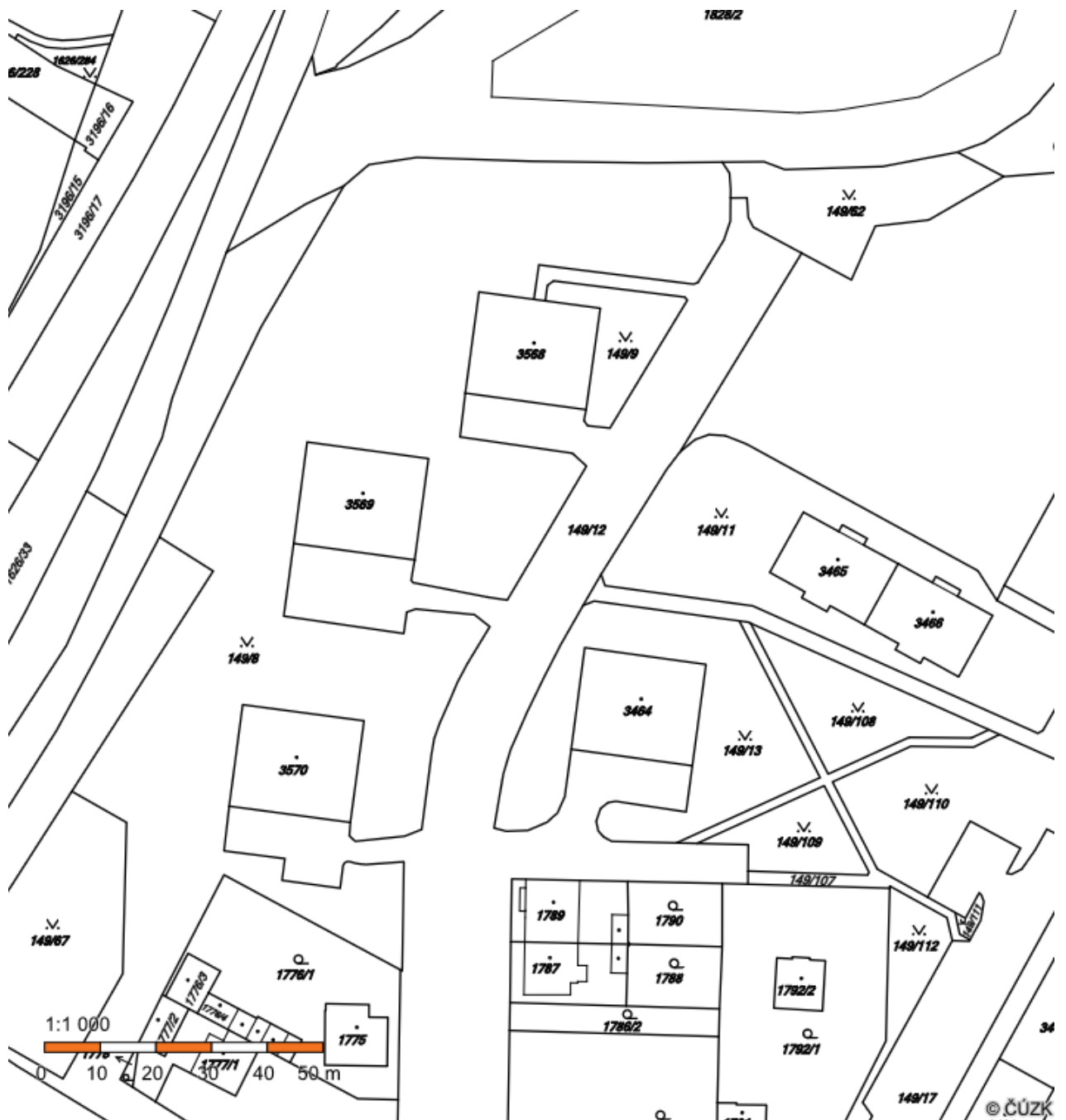
### Obrázek č.8 – LV 4373 (1. část)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 11.02.2017 14:55:02				
Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.				
Okres: CZ0323 Plzeň-město		Obec: 554791 Plzeň		
Kat.území: 722120 Bolevec		List vlastnictví: 4373		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Štrunc Pavel, Jesenická 1415/33, Bolevec, 32300 Plzeň		641208/0741		
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
1415/20	byt		byt.z.	7342/139840
Vymezeno v:				
	Budova	Bolevec, č.p. 1415, byt.dům, LV 2994 na parcele 3568, LV 9730		
1415/23	garáž		byt.z.	2026/139840
Vymezeno v:				
	Budova	Bolevec, č.p. 1415, byt.dům, LV 2994 na parcele 3568, LV 9730		
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 o zúžení SJM ze dne 10.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.05.2006.				
			V-4437/2006-405	
Pro: Štrunc Pavel, Jesenická 1415/33, Bolevec, 32300 Plzeň			RČ/IČO: 641208/0741	
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu				
Zdroj: výpis z KN, Plzeň - město				



## 12.3 Kopie snímku katastrální mapy

Obrázek č. 10 – kopie snímku katastrální mapy

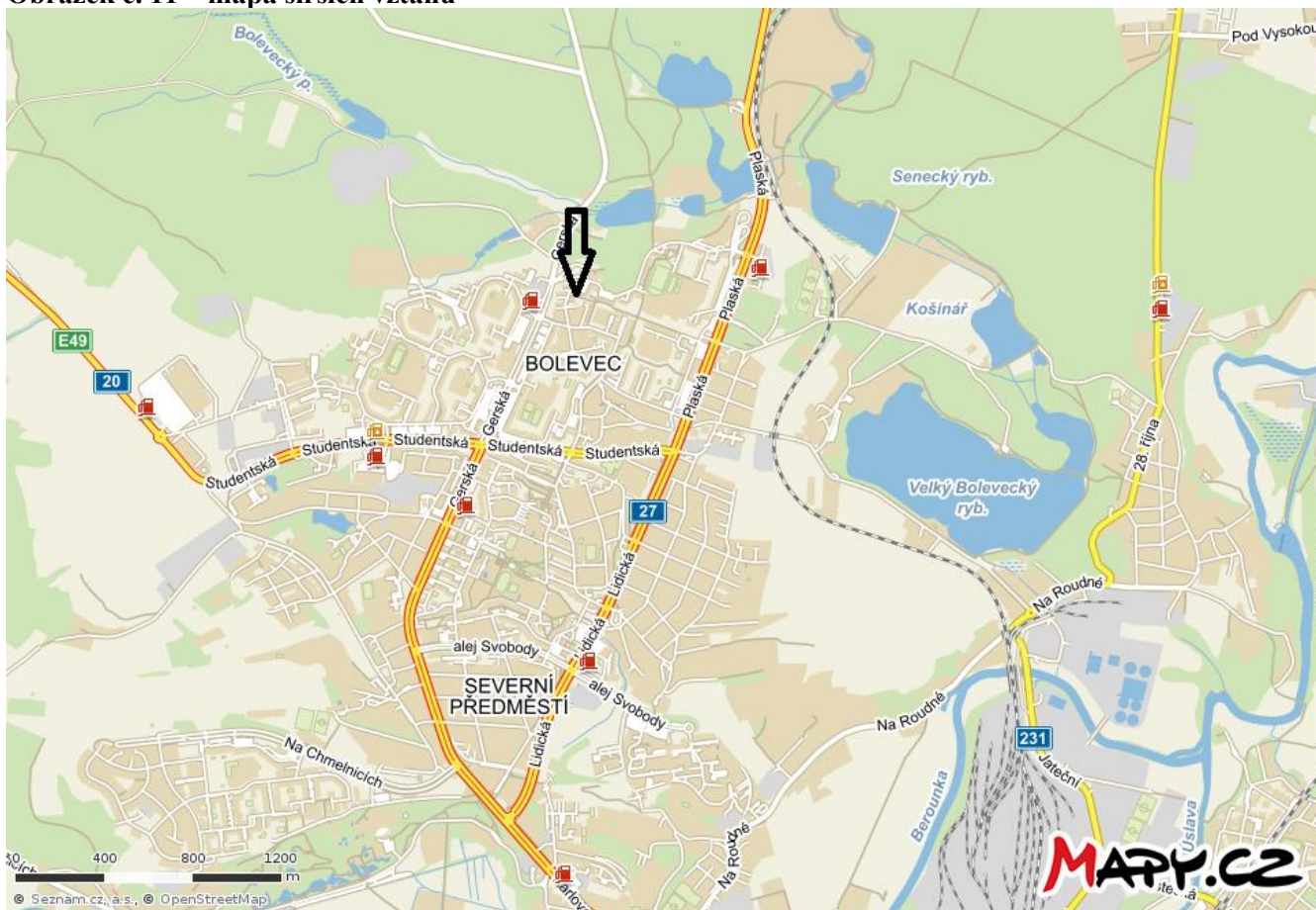


Zdroj: výpis z KN, Plzeň - město



## 12.4 Mapa širších vztahů

Obrázek č. 11 – mapa širších vztahů



Zdroj: mapy.cz