

SKRIPTA

Centrum oceňování majetku

Specializační studium  
**Oceňování obchodních závodů (podniků)**

**Ocenění podnikových nemovitostí**

Ing. Petr Ondraschek

2023

**Obsah**

* 1. Základní pojmy při oceňování nemovitých věcí
  2. Cena a hodnota
  3. Rozlišení pojmu „obvyklá cena“ a pojmu „tržní hodnota“
  4. Metodika oceňování
  5. Základní metody oceňování nemovitého majetku
  6. Podklady pro vypracování znaleckého posudku
  7. Ohledání nemovitostí (místní šetření), životnost a

opotřebení staveb

* 1. Hodnota nemovitostí zjištěná pomocí nákladové metody
  2. Hodnota nemovitostí zjištěná pomocí porovnávací

metody

* 1. Hodnota nemovitostí zjištěná pomocí výnosové metody
  2. Závěr

**1. Základní pojmy při oceňování nemovitých věcí**

**1.1 Nemovitost**

* + Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem
  + Nový občanský zákoník přijal zásadu, že stavba je součástí pozemku
  + Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným určením, jakož i věcná práva k nim, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá
  + Součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno na zdech
  + Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek
  + Inženýrské sítě nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí
  + Nemovitou věcí jsou také jednotky - byty a nebytové jednotky)

**1.2 Stavba**

* + Pokud je stavba spojená s pozemkem pevným základem je součástí pozemku, pouze v případě odlišného vlastnictví od vlastnictví pozemku je nemovitou věcí
  + Pozemní stavby
    - Budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.
    - Jednotky – byty a nebytové jednotky
    - Venkovní úpravy
    - Stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými se rozumí stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže a stožáry, komíny, zpevněné plochy a úpravy území, studny a další
    - Vodní nádrže a rybníky
    - Jiné stavby

**1.3 Pozemek**

* + Pro účely oceňování se pozemky člení:
    - Stavební pozemky
    - Zemědělské pozemky – orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost
    - Lesní pozemky – lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky
    - Vodní plochy
    - Jiné pozemky – to znamená pozemky výše neuvedené
  + Stavební pozemky jsou:
    - Nezastavěné pozemky v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří
    - Nezastavěné pozemky nebo jejich části, které jsou územní plánem, územním rozhodnutím, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí či územní souhlas k zastavění nebo podobným dokumentem určeny k zastavění
    - Nezastavěné pozemky vedeny v druhu pozemku zahrada a ostatní plocha v jednotném funkčním celku se stavbou.
    - Nezastavěné pozemky s právem stavby
    - Zastavěné pozemky vedeny v duhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří
    - Zastavěné pozemky – ostatní plochy
    - Zastavěné plochy pozemků bez rozlišení druhu pozemku
    - Stavebním pozemkem není pozemek zastavěný podzemním nebo nadzemním vedením, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořící součást pozemních staveb, zastavěný stavbou bez základů, studnami, ploty opěrnými zdmi, pomníky atp.

**1.4 Součásti a příslušenství**

* + Součásti pozemku je prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a další zařízení s výjimkou staveb dočasných.
  + Není-li podzemní stavba věci nemovitou, j součástí pozemku, i když zasahuje pod pozemek jiný
  + Součástí pozemku jsou trvalé porosty
  + Součástí pozemku nejsou - vodovod, kanalizace, energetické či jiné vedení.
  + Příslušenství věci je vedlejší věc u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se ji trvale užívalo s věci hlavní.
    - Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci u stavby hlavní příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se ji trvale užívalo se stavbou nebo pozemkem

**1.5 Budova**

* + Budova je samostatný stavební objekt prostorově soustředěný a navenek převážně uzavřený obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory.

**1.6 Byt a nebytový prostor**

* + Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení včetně součástí a příslušenství. Pro účely ocenění zahrnuje byt i podíl na společných částech domu určených pro společné užívání, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i podíl na příslušenství domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství.
  + Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení a oceňují se včetně podílu na společných částech domu určených pro společné užívání, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i podíl na příslušenství domu a stavbách vedlejších včetně jejich příslušenství. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory domu

**1.7 Zastavěná plocha**

* + Zastavěná plocha je plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného objektu. V prvním nadzemním podlaží se měří nad podnoží či podezdívkou. přičemž se izolační přizdívky do výměry nezapočítávají, U objektů nezakrytých či poloodkrytých je zastavěná plocha vymezená obalovými čarami vedenými líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.

**1.8 Průměrná zastavěná plocha**

* + Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet všech zastavěných ploch jednotlivých podlaží dělená počtem podlaží

**1.9 Obestavěný prostor**

* + Obestavěný prostor je prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezujícími plochami.
    - Obestavěný prostor základů je objem základů, který je dán jeho skutečnou kubaturou nosných základových konstrukcí. Horní vymezující rovinou je izolace, není-li pak spodní úroveň podlahové konstrukce, u průmyslových objektů pak rovina upraveného terénu. Při hlubinném zakládání se započítá skutečná kubatura základových konstrukcí
    - Obestavěný prostor spodní část je ohraničen po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí, dole úrovní vymezujícími horní rovinu základů a nahoře úrovní horního povrchu nosné stropní konstrukce nad nejvyšším podlažím
    - Obestavěný prostor je vymezen po stranách vnějšímu plochami obvodových konstrukcí, dole horní úrovni povrchové nosné konstrukce nad posledním podlažím a nahoře vnějšími plochami střechy u střech valbových, sedlových, pultových, obloukových, mansardových atp. nebo stření úrovní mezi nejvyšším a nejnižším místem spádu u plochých střech

**1.10 Podlahová, obytná plocha bytu**

* + Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.
  + Obytná plocha je součet obytných místností. A obytná místnost je část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m2; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m2.

**1.11 Konstrukční prvek**

* + Konstrukčním prvkem se při oceňování nemovitostí rozumí konstrukce, je na stavbě plní určitou funkci např: základy, svislé nosné konstrukce, vodorovné nosné konstrukce, podlahy, inženýrské sítě, výplně otvorů atp.

**1.12 Prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti**

* + Prvky dlouhodobé životnosti jsou konstrukce, které stavbu jako celek charakterizují. Tyto konstrukce se zpravidla nemění po celou dobu životnosti stavby, pokud tato změna není vyvolána jiným důvodem, než je dožití stavby
    - Svislé nosné konstrukce
    - Vodorovné nosné konstrukce
    - Základové konstrukce
    - Konstrukce střechy či krovu
    - Schodiště tvoří-li součást nosného systému staveb
  + Prvky krátkodobé životnosti jsou ostatní konstrukce, u nichž je předpoklad, že se za dobu životnosti stavby vymění např. výplně otvorů

**2. Cena a hodnota**

**2.1 Cena**

* + Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou za zboží či službu. Jedná se o reálnou částku, která je historickým faktem

**2.2 Hodnota**

* + Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Hodnota vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím či službami, které lze koupi kupujícím na jedné straně a prodávajícím na druhé straně, jedná se tedy o odhad

**2.1 Druhy, typy cen a hodnot**

* + Cena zjištěná (administrativní cena) je cena zjištěná podle cenového předpisu platného pro předmětné období
    - Takto zjištěná cena se používá zvláště pro potřeby státní správy:
      * Daní z nemovitostí, darovací, dědické atp.
      * Penzijní připojištění
      * Náhrady při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim
      * Odměny notářů a správců dědictví
      * Konkurz a vyrovnání
      * Soudní poplatky
      * Správní poplatky
      * Daň z příjmu
  + Cena pořizovací (historická) je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci
  + Cena reprodukční (věcní hodnota) je cena, za kterou bylo možno stejnou nebo obdobnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení
  + Cena obvyklá je cena, za kterou je možno danou věc nebo obdobnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 majetku nebo služby a určí se porovnáním.
  + Tržní cena v tísni je taková cena, za kterou je možno zcela jistě nemovitost prodat. Tuto tržní cenu v tísni používají hlavně banky.
  + Základní cena je jednotková cena stanovená dle cenového předpisu pro objekt standardního provedení
  + Základní cena upravená je jednotková cena získaná ze základní ceny pomocí úpravy např. koeficientů, srážek, přirážek atp.
  + Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci, snížená o opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání a snížená o náklady na opravy, které znemožňují okamžité užívání věci
  + Výnosová hodnota je součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti. Je to prakticky jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byĺy stejné jako čistý výnos z nemovitosti

**3. Rozlišení pojmu „obvyklá cena“ a pojmu „tržní**

**hodnota“**

**3.1 Obvyklá cena dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku**

* + Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění

**3.2 Tržní hodnota dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku**

* + Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni)

**4. Metodika oceňování**

**4.1 Metodika oceňování s ohledem na ustanovená zákona**

**č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Se zvláštním zřetel na**

**ustanovení §2.**

* + Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

**5. Základní metody oceňování nemovitého majetku**

**5.1 Metoda porovnávací (srovnávací, komparační)**

* + Metoda přímého porovnání vychází z přímého porovnání s realizovanými prodeji nemovitostí obdobného tytu v obdobném místě a čase
  + Metoda nepřímého porovnání vychází ze souboru údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách, který je zpracován na průměrnou (základní, standardní) nemovitost, s kterou se porovnává nemovitost oceňovaná
  + Metoda zjištění obvyklé ceny pomocí koeficientu prodejnosti, z uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí se zjistí průměrný poměr mezi cenou prodejní a cenou časovou, a tímto koeficientem se pak násobí časová cena oceňované nemovitosti

**5.2 Metoda nákladová (věcná hodnota, cena časová)**

* + Metoda nákladová vychází z reprodukční ceny k datu ocenění, která se u staveb snižuje o opotřebení

**5.3 Metoda výnosová**

* + Metoda výnosová jejím základem jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitosti při jejím pronájmu generovat, Tyto zisky se odúročením (diskontováním) převádějí na současnou hodnotu. Míra kapitalizace se nejlépe zjišťuje z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou

**5.4 Metoda rentního oceňování**

* + Tato metoda zohledňuje různé podmínky, jež nají různí majitelá srovnatelných věcí.

**5.5 Metoda zjištění obvyklé ceny prostým resp. váženým průměrem**

* + Průměrná cena (hodnota) se vypočte z hodnoty věci a hodnoty výnosové

**5.6 Metody indexové**

* + Pomocí různě, ale vhodně zvolených indexů se provede přepočet cen.

**5.7 Metoda zbytku**

* + Zpravidla se používá u nemovitostí, které již nesplňují svoji funkci a nejsou vhodné k užívání. Principem je ocenění nemovitostí za fiktivního předpokladu, že je nemovitost provozuschopná a v pořádku, a následně se odečtou náklady na dosažení předmětu ocenění do tohoto stavu

**6. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

**6.1 Katastr nemovitostí**

* + Katastr nemovitostí je veřejným seznamem, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a další právní vztahy.
  + V katastru se evidují
    - Pozemky v podobě parcel
    - Budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby
    - Budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby
    - Jednotky vymezené podle občanského zákoníku
    - Jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorám a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů
    - Právo stavby
    - Nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis
  + Údaje uvedené v katastru jsou závazné pro právní jednání
  + Každý má právo nahlížet do katastru, pořizovat si z něho pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty a získávat z něho údaje ze sbírky listin, pokud není stanoveno jinak

**6.2 Dálkový průzkum země**

* + Podklady z dálkového průzkumu Země vznikají zpracováním dat leteckého a družicového dálkového průzkumu Země. Některé výstupy jsou vhodné i pro znaleckou činnost. Snímky povrchu Země (i historické), lze získat z veřejných nebo placených zdrojů a jsou zvláště vhodné pro oceňování do minulosti, tj. například pro účely restitucí či mimosoudních rehabilitací, kde lze zřetelně rozpoznat umístění staveb, porostů a podobně.

**6.3 Podklady pro ocenění nemovitostí**

* + Výpis z katastru nemovitostí obsahuje soubor popisných informací o konkrétní nemovitosti, pro účely oceňování by neměl být starší 3 měsíců.
  + Katastrální mapy obsahují grafické znázornění jednotlivých parcel (pozemků) v mapě včetně jejich o značení, pro účely oceňování by neměly být starší 3 měsíců.
  + Výpis z pozemkové knihy je archivní materiál, který registruje základní, historické informace o pozemcích a stavbách
  + Cenová mapa je podklad vypracovaný obcí, který zobrazuje průměrné ceny stavebních pozemků pro dané období (většinou se jedná o období jednoho kalendářního roku)
  + Výkresová dokumentace je pro účely ocenění nejlépe dokumentace skutečného provedení staveb nejlépe schválení příslušným stavebním úřadem. Pro ocenění lze také využít jiný typ výkresové dokumentace, ale s ověřením její platnosti se skutečným stavem stavby.
  + Stavebně právní dokumentace je dokumentace listinného charakteru např: územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace o změnách stavy během stavby a pod.
  + Nájemní smlouvy jsou informací o skutečné výši nájemného s ohledem na typ, výměru, a lokaci nemovitosti
  + Pasporty nemovitostí jsou popisné informace o konkrétní nemovitosti
  + Místní šetření je podkladem znalce o skutečném stavu oceňované nemovitosti, které se provádí zásadně osobně znalcem
  + Soudní spisy jsou v některých případech důležitým zdrojem informací a je třeba se zaměřit zejména na výpovědi svědků a účastníků, fotografie dřívějšího stavu aj.
  + Databáze informací je soubor informací, které si znalec vede a aktualizuje pro svoji potřebu a jsou v ní uvedeny informace o typu nemovitostí, jejich cenách, výši nájmu, výměrách lokaci apod.
  + Významným podkladem jsou též katalogy, které velmi často podrobně informují o cenách, dále pak předpisy a normy.

**7. Ohledání nemovitostí (místní šetření)**

**7.1 Postup při ohlední nemovitostí (místním šetření)**

* + Příprava předem, předem je třeba podrobně nastudovat předmět ocenění, tedy co a kde je třeba ocenit. Je dobré mít předpřipraven formulář pro místní šetření, který nám usnadní popis předmětu ocenění a zamezí opomenutím při ohledání předmětu ocenění
  + Šetření na místě, zde je třeba dbát základní slušnosti a v případě zúčastnění dalších stran se představit, případně předložit dokumenty opravňující k provedení místního šetření. Dále si stanovíme sled prací, prohlídku je třeba provést důkladně se zadokumentováním skutečného, aktuálního stavu věci, tak abychom se nemuseli na místo už vracet a podklady nám stačily pro vypracování posudku.
  + V případě že během místního šetření dojde ke sporu mezi stranami, nikdy do tohoto sporu nezasahujeme a vždy je k němu přistupovat uvážlivě. V případě vyhroceného sporu okamžitě místní šetření ukončíme.
  + Nikdy si nevynucujeme do předmětu ocenění či vstup na pozemek
  + Důrazně varuji, pří ohledání zvláště starých, či nefunkčních nemovitostí, na osobní bezpečnost, nikdy nevstupujete na konstrukce, které vykazují deformace. Zvláště pak z hlediska bezpečnosti upozorňuji na výskyt štol, studen, výkopu v nepřehledném terénu (vysoká tráva, překrytí prkny, trámy atp)., které mohou být velmi nebezpečné. Vždy je třeba si být jistý kam a na co vstupuji.

**7.2 Životnost staveb**

* + Životností staveb rozumíme dobu, jež uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání, za podmínky, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná údržba. Životnost se udává v rocích.
  + Předpokládaná životnost, celková předpokládaná životnost, technická životnost, doba trvání stavby, délka života stavby jsou pojmy, které svým obsahem odpovídají pojmu „životnost stavby“
  + Zbytková životnost je doba od okamžiku vypracování ocenění do doby zchátrání stavby, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná údržba
  + Objektivní životnost stavby je základní životnost stavby upravena o řadu kritérií, která upřesňují a upravují základní životnost. Tato kritéria mohou základní životnost zvýšit nebo ponížit.
  + Ekonomická životnost stavby je okamžik, kdy je lépe původní stavbu odstranit a nahradit ji novou, která bude přinášet vyšší zisk, jedním z kritérií může být i výše nákladů na běžnou údržbu v porovnání s výnosem ze stavby

**7.3 Opotřebení staveb**

* + Opotřebení, znehodnocení, amortizace jsou pojmy obsahově stejné.
  + Metody výpočtu opotřebení
    - Metoda lineální, tato metoda předpokládá, že opotřebení roste úměrně s časem
    - Metoda kvadratická, zde je průběh opotřebení vyjádřen kvadratickou funkcí, jejímž důsledkem je, opotřebení v počátku je nízké a s postupem času stále strměji stoupá
    - Metoda semikvadratická, opotřebení je zde vyjádřeno jako průměr mezi hodnotami zjištěnými metodou lineární a metodou kvadratickou
    - Metoda lineární se zbytkem, zde se bere v úvahu, že stavba po dožití má nějakou zbytkovou cenu, proto autoři této metody upravili sklon přímky – funkci opotřebení
    - Metoda analytická, je metoda, která využívá možnosti výpočtu opotřebení jako vážený průměr opotřebení jednotlivých stavebně-technických celků (konstrukce, vybavení atp.). Opotřebení se počítá lineární metodou samostatně pro jednotlivé stavebně-technické celky a výsledkem je vážený průměr těchto zjištěných hodnot, přičemž vahou jsou cenové podíly jednotlivých konstrukcí.
    - Metoda fiktivního stáří výpočet spočívá v určení znehodnocení obvyklými postupy s tím, že u staveb se místo skutečného stáří použije stáří fiktivní, tj. stáří bude navýšeno (poníženo) o prodloužení (zkrácení) doby užití stavby nad základní užitnou životnost

**8. Hodnota nemovitostí zjištěná pomocí nákladové**

**metody**

**8.1 Stavebně technická hodnota nemovitostí (reprodukční cena)**

* + Jedná se o způsob zjištění výchozí hodnoty stavby, tedy hodnoty stavby v novém stavu
  + Tyto ceny můžeme získat na základě:
    - Individuální cenové kalkulace
    - Podrobného položkového rozpočtu
    - Pomocí metody agregovaných položek
    - Propočtem ceny tj. pomocí průměrných jednotkových cen obdobných staveb vynásobených obestavěným prostorem oceňované stavby.

**8.2 Cenové podíly stavebních konstrukcí**

* + Cenový podíl stavební konstrukce se vyjadřuje procentem, které cenově zaujímá konkrétní prvek ve základní ceně celé stavby. Součet cenových podílů pro celou dokončenou stavbu musí tedy činit 100%. Cenové podíly lze zjistit z veřejných zdrojů např. vyhlášek nebo z katalogů zpracovávaných společnostmi zabývajícími se vývojem cen stavebních prací na trhu. Uvedené cenové podíly ve vyhláškách nebo katalozích vycházejí převáženě ze standardně provedených konstrukcí, ale ve skutečnosti můžeme mít konstrukce různého typu provedení
    - Standardní
    - Podstandardní, takové, které jsou cenově výrazně levnější, než odpovídá konstrukcím standardním
    - Nadstandardní, takové, které jsou cenově výrazně dražší, než odpovídá konstrukcím standardním
    - Chybějící, jedná se převážně o chybějící konstrukce u rozestavěných staveb, nebo u staveb, kde je tato konstrukce předepsána ale ve skutečnosti chybí
    - Neuvedené, jedná se o takové konstrukce, které se na stavbě vyskytují, ale u popisu i nadstandardního typu konstrukcí se nevyskytuje, je to tak zvaný „absolutní nadstandard“

**8.3 Individuální cenová kalkulace**

* + Individuální cenová kalkulace je nejpodrobnější a nejpřesnější metodou, nicméně je též nejpracnější metodou
  + Tato metoda rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry dané stavby. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v katalogu cen stavebních prací. Součtem všech položek se zjistí reprodukční cena
  + Tuto metodu lze použít v případě, že známe dopodrobna jednotlivé konstrukce, jejich detaily a provedení, jedná se tedy převážně o stavby nové nebo nově budované, tedy u staveb s podrobnou stavebně technickou dokumentací s přehledem použitých stavebních hmot a provedení i skrytých konstrukcí. Doložená stavebně technická dokumentace musí souhlasit se skutečností, nebo se skutečným zaměřením stavby
  + Cenu stavebního objetu lze určit na základě kalkulačního vzorce
  + Kalkulační vzorec – podrobné dělení
    - Celková cena
      * Náklady celkem
        + Přímé náklady

Přímý materiál

Přímé mzdy

Náklady na stroje

Ostatní přímé náklady

* + - * + Nepřímé náklady

Režie výrobní

Režie správní

* + - * Zisk
  + Přímé náklady jsou náklady na:
    - přímý materiál - vyčíslitelný materiál spotřebovaný přímo stavbě
    - přímé mzdy – mzdy výrobních pracovníků, potřebných na provedení stavby, bez položek sociálního a zdravotního pojištění
    - náklady na stroje - vyčíslitelné náklady na provoz a údržbu strojů pracujících na stavbě
    - ostatní přímé náklady – vyčíslitelní položky, související se stavbou např. zdravotní a sociální pojištění, státní politika zaměstnanosti, pojištění, odpisy strojů a zařízení, cestovní a jiné výlohy související přímo se stavbou
  + Nepřímé náklady jsou:
    - Výrobní režie – spotřeba paliv a energií, náklady na opravu hmotného investičního majetku, odpisy investičního majetku (i drobného), cestovné, nájemné, mzdové náklady související s řízením a odvody z nich, náklady na záruční opravy, pojistné, poplatky a další finanční náklady
    - Správní režie – náklady související s řízením a správou, obdobná náklady jako u výrobní režie, ale související se správou (administrativou atd.)
  + Zisk je procentuální sazba z předem zvolené základny

**8.4 Podrobný položkový rozpočet**

* + Podrobný položkový rozpočet je podrobné ocenění pro stanovení ceny stavebního objektu pomocí položek stavebních prací. Cena položek je stanovena buď individuální kalkulací. Cena je konstruována jako nákladová, s kalkulací přiměřeného zisku a zohledňuje stav nabídky a poptávky na trhu. Pro vytvoření položkového rozpočtu je nutná prováděcí dokumentace. Kromě individuální kalkulace cen je možno využít některých publikací, které v pravidelných intervalech zpracovávají datové soubory, jejichž výsledkem je cenová hladina stavebních prací vztažená k určitému období.

**8.5 Metoda agregovaných položek**

* + Tato metoda agregovaných položek je s velkou oblibou využívána. Vychází ze stavu, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce. Pro ocenění je využito agregovaných položek, kde v rámci jedné agregované položky je zohledněno více stavebních úkonů na vytvořené konstrukci. Pro příklad uvádím - železobetonová stěna, kde v rámci této položky jsou již zohledněny veškeré práce spojené s montáží, betonáží, výztuží, bedněním atp.. Tato metoda agregovaných položek slouží pro rychlé a velmi přesné ocenění.

**8.6 Propočet ceny**

* + Propočet ceny spočívá ve zjištění celé výměry stavby, předmětu ocenění (obestavěný prostor, zastavěná plocha, délka, výška atp.). V katalozích technicko-hospodářeských ukazatelů se zjistí jednotková cena a výsledná cena předmětu ocenění je tato jednotková cena vynásobena celkovou měrou předmětu ocenění (reprodukční cena)
  + Jednotková cena se nejčastěji zjistí srovnáním již realizovaných staveb a cenami, za které byly provedeny.

**8.7 Cenové indexy**

* + Pro přepočet ceny k jinému období se používají cenové indexy, které tento přepočet umožňují. Podrobné cenové indexy na základě kalkulací, s komentářem, vydává např. ÚRS Praha, Český statistický úřad aj.
  + Pro přepočet mezi jednotlivými roky se použije poměr indexů. Tedy kdy v čitateli je uveden index pro rok, ke kterému je známa cena ve jmenovateli je uveden index pro rok, na který je třeba cenu přepočítat

**8.8 Ostatní nákladové metody**

* + Cena dle cenového předpisu (vyhlášky), u zjištění ceny podle vyhlášky je třeba vždy správně použít vyhlášku pro dané období. Je třeba si uvědomit, že znění vyhlášky se mění zpravidla jedenkrát za rok

**9. Hodnota nemovitostí zjištěná pomocí výnosové**

**Metody**

**9.1 Definice**

* + Podstata ocenění výnosovou metodou je zjištění, jakou částku bychom museli investovat na určitý rok, aby přinášela stejné výnosy, jako předpokládané budoucí nájemné z předmětu ocenění. Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický pohled na vlastnictví nemovitosti, která má přinášet výnos.
  + Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu
  + Nejjednodušším vztahem pro výpočet výnosové hodnoty je podíl zisku z nemovitosti (čistého výnosu) a úrokové míry. Tento vztah však platí jen za určitých podmínek, kdy výnosy jsou po celou dobu konstantní a předpokládaná doba těchto výnosů dostatečně dlouhá (tzv. věčná renta)
  + Pro jiné případy je třeba využít znalosti finanční aritmetiky

**9.2 Základní pojmy úrokového počtu**

* + Základní pojmy úrokového počtu
    - Úroková míra (míra kapitalizace), udává, kolik jsou úroky z jistiny po určitém období
    - Nominální úroková míra je úroková míra, v jejíž hodnotě není zohledněna inflace
    - Reálná úroková míra je úroková míra, v jejíž hodnotě je zohledněna i inflace
    - Roční úroková míra je nejobvyklejší vyjádření úrokové míry
    - Úročitel (úrokový faktor) udává, na kolik vzroste úrokem jednotka měny za rok při dané úrokové míře
    - Úrok částka, která je připsána k jistině
    - Jednoduché úrokování je stav, kdy se úroky nepřičítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalším období (nepočítají se úroky z úroků)
    - Složené úrokování je stav, kdy se úroky přičítají k původní jistině pro výpočet úroků v dalším období (počítají se úroky z úroků)
    - Kapitál je množství peněz v určitém okamžiku
    - Čistý výnos je rozdíl výnosů a nákladů
  + Kritéria pro použití správného vztahu pro kapitalizovaný budoucí výnos. Předně je třeba zjisti, zda výnosy budou dosahovány jen po jistou dobu nebo neomezeně, zda výnosy budou konstantní nebo proměnlivé, zda věc bude používána stále nebo bude po čase prodána, zda po celou dobu mohu odůvodněně předpokládat určitou výši výnosů, nebo po určité době jsou výnosy již méně jisté

**9.3 Přehled názvů některých vztahů pro výpočet výnosové hodnoty**

* + - Konstantní výnos po neomezenou dobu (věčná renta)
    - Konstantní výnos po určitou dobu, bez prodej na konci
    - Konstantní výnos po určitou dobu, s prodejem na konci
    - Proměnlivý výnos v prvních létech, potom konstantní výnos, bez prodej na konci
    - Proměnlivý výnos v prvních létech, potom konstantní výnos, bez prodej na konci
    - Proměnlivý výnos v prvních létech, potom konstantní výnos, s prodejem na konci

**9.4 Metody vícefázové**

* + U ocenění závodů je předpoklad, že výnosy ve vzdálenějších obdobích budou méně jisté, tato vyšší míra rizika je zohledněna tím, že ve vzdálenějším období je použita vyšší úroková míra a tím se sníží výsledná cena

**9.5 Metoda diskontovaného peněžního toku (cash-flow)**

* + Tato metoda je založena na zjištění redukovaného zisku ( např. z účetnictví- zisk pom odečtení daní) a z něj se odvodí disponibilní zisk v jednotlivých budoucích létech při předpokládaném růstu z předchozího roku
  + Diskontováním zjistíme budoucí hodnotu disponibilního zisku
  + Následnou kapitalizací zjistíme hodnotu předmětu ocenění

**9.6 Míra kapitalizace**

* + Míra kapitalizace je velmi citlivou položkou pro výpočet výnosové hodnoty a zjistí se nejlépe z již realizovaných prodejů a čistých ročních výnosů průměrem, tedy u přibližně stejných objektů, prostým aritmetickým průměrem odvodíme setinnou míru kapitalizace, kdy v čitateli je čistý roční výnos a ve jmenovateli je dosažená prodejní cena, a to vše vyděleno počtem realizovaných srovnávacích prvků (prodejů)
  + U nestejně velkých, ale srovnatelných objektů, je možno použít i vážený průměr, kde čistý výnos z většího objektu se projeví větší vahou
  + Míra kapitalizace používaná pro stanovení obvyklé ceny
    - Kalkulovaná míra kapitalizace je vnímána jako výše uvedený výpočet ze známých výnosů a kupních (prodejních) cen nemovitostí.
  + Náklady na dosažení výnosů z nájemného
    - Daň z nemovitostí
    - Pojištění stavby, pojistné je odůvodněným nákladem na dosažení výnosů
    - Oprava a údržba, náklady související s poskytováním plnění spojených s chodem nemovitostí
    - Rezervy, částky ukládané vlastníkem nemovitosti na budoucí opravu
    - Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor, jsou náklady nutné k bezvadnému chodu předmětu pronájmu, prodeje
    - Správa nemovitostí, náklad nutný na dosažení výnosů
    - Amortizace (odpisy), je částka, kterou by měl mít vlastník po dožití stavby na její znovupostavení
    - Provize za pronajmutí, běžný náklad na odměnu zprostředkovateli za obstarání věci.
    - Neúplné pronajmutí, je třeba zvažovat, že předmět pronájmu nebude po celou dobu trvale pronajat, bude třeba provádět údržbu (malování, st. úpravy atp.), je třeba zvažovat i s nasyceností trhu v daném místě. Je pak třeba výslednou sumu předpokládaného nájemného přiměřeně snížit

**10. Hodnota nemovitostí zjištěná pomocí porovnávací**

**Metody**

**10.1 Cenové porovnání – obecně**

* + Porovnávací způsob oceňování nemovitostí, vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při prodeji. Porovnání provádíme na základě řady hledisek např:
    - Druhu a účelu věci
    - Koncepce a technických parametrů
    - Kvality provedení
    - Technického stavu
    - Opravitelnosti
    - Lokace
    - Velikosti
    - Využitelnosti
    - Umístění
    - Okolí nemovitostí
  + Pro cenu nemovitostí je zásadním hlediskem její umístění (lokace).
  + Vždy je třeba drát v úvahu, nakolik jsou nemovitosti porovnatelné a jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně

**10.2 Srovnávací nemovitost**

* + Srovnávací nemovitost je taková, u které známe stavebně-technické parametry, lokaci, účel užití, vybavenost, výměry a cenu

**10.3 Přímé porovnání**

* + Přímé porovnání je metoda, kdy porovnáváme přímo mezi sebou nemovitost oceňovanou s nemovitostmi porovnávacími (srovnávacími prvky)

**10.4 Nepřímé porovnání**

* + Nepřímé porovnání (bazické) je metoda, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávaná se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí.

**10.5 Databáze nemovitostí**

* + Databáze nemovitostí je utříděný a statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech. Veškeré parametry jako je lokace, výměry, kvalita , účel užití a další jsou zpracovány na tzv. **standardní nemovitost** (eltalon).

**10.6 Koeficient odlišnosti**

* + Koeficient odlišnosti **vyjadřuje vliv jedné vlastnosti** nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti.
  + Koeficient odlišnosti je bezrozměrné číslo a v případě, že je hodnota srovnávací nemovitosti vlivem tohoto koeficientu vyšší než nemovitosti oceňované, je koeficient vyšší než 1.

**10.7 Index odlišnosti**

* + Index odlišnosti **vyjadřuje vliv více vlastností** na rozdíl v ceně. Pro zjištění hodnoty indexu odlišnosti používáme kombinaci více koeficientů odlišnosti. Index odlišnosti je bezrozměrné číslo a v případě

**10.8 Indexovaná tržní cena**

* + Indexovaná tržní cena, je cena srovnávacího objektu upravená indexem odlišnosti tohoto objektu vůči nemovitosti oceňované.

**10.9 Indexovaná jednotková tržní cena**

* + Indexovaná jednotková tržní cena, je indexovaná tržní cena přepočtená na jednotku výměry (plocha, objem, délka atp.)

**10.10 Standardní tržní cena**

* + Je tržní cena standardu, tedy nemovitostí s definovanými vlastnostmi, považované pro daný typ nemovitosti za výchozí pro oceněné konkrétní nemovitosti

**10.11 Standardní jednotková tržní cena**

* + Standardní jednotková tržní cena, je standardní tržní cena přepočtena na jednotku výměry.

**10.12 Koeficient prodejnosti**

* + Koeficient prodejnosti je poměr mezi skutečně dosaženou prodejní cenou a odpovídající časovou cenou obdobné nemovitosti v obdobném místě a čase.

**10.13 Realitní inzerce**

* + Realitní inzerce je jedním z důležitých zdrojů pro zajištění porovnávacích prvků při zjišťování ceny nemovitostí. Je velmi důležité si uvědomit, inzerované ceny jako požadované prodejní ceny jsou zpravidla vyšší, než jaké budou skutečně dosaženy.

**10.14 Cenové mapy pozemků**

* + Cenové mapy pozemků, jsou dobrým podkladem pro zjištění průměrné ceny stavebních pozemků v příslušné lokalitě. Je nutno si dát pozor na platnost cenových map.

**10.15 Vlastní databáze znalce**

* + Každý znalec by si měl zpracovávat vlastní databázi nemovitostí, z které může později čerpat požadované informace. Tuto databázi je třeba průběžně doplňovat a aktualizovat novými zjištěnými informacemi, u kterých je vždy třeba uvést zdroj a datum aktualizace.

**10.16 Zpracování databází cen nemovitostí**

* + **Základní soubor** je soubor informací o daném typu nemovitostí
  + **Aritmetickým průměrem** zjistíme nejpravděpodobnější hodnotu vyplývající z dat základního souboru
  + Často však je k dispozici pouze neúplný základní soubor, tak zvaný **výběrový soubor**
  + **Směrodatná odchylka** vyjadřuje stření chybu v měření
  + **Modus (Medián),** používáme pro určení nejpravděpodobnější hodnoty. Medián je prostřední hodnota. Pokud uspořádáme hodnoty do neklesající posloupnosti, pak medián představuje hodnotu, která je uprostřed této posloupnosti.

**10.17 Porovnání odbornou rozvahou**

* + Toto porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich skutečně realizovanými nebo inzerovanými cenami. Na základě uvedených podkladů po řádném zdůvodnění pak uvádíme odhadnuté ceny nebo rozmezí cen

**10.18 Porovnání pomocí indexu odlišnosti**

* + Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vlastností, polohy. využití a jejich skutečně realizovanými nebo inzerovanými cenami, určí znalec srovnávací cenu za základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Rozdíly mezi objekty musí být upraveny koeficienty
  + Přehled koeficientů
    - Koeficient úpravy na polohu objektu
    - Koeficient úpravy na velikost objektu
    - Koeficient úpravy na garáž v objektu nebo v areálu
    - Koeficient úpravy na celkový stav
    - Koeficient úpravy na ostatní vlastnosti
    - Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

**10.19 Porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny**

* + Za předpokladu, že existuje a je nám známa tržní cena za jednotky plochy výměry hlavní stavby průměrného provedení a opotřebí, kterou nazveme **standardní jednotkovou cenou.** Z této teoretické standardní jednotkové ceny lze vypočíst jednotkovou tržní cenu oceňovaného objektu za pomocí indexů, které budou vyjadřovat tržní odlišnosti oceňovaného objektu od standardu. Násobení této jednotkové ceny výměrou oceňovaného objektu obdržíme odhad obecné ceny oceňované nemovitosti, získaný porovnávacím způsobem
  + Postup:
    - Získá se dostatečně velký **soubor porovnávacích objektů** (skutečně uskutečněné realizace, realitní inzerce atp.)
    - Z nichž dělením výměrou objektů získáme **jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích objektů**
    - Tyto jsou **pomocí indexů** transformovány na **standardní jednotkové tržní ceny jednotlivých srovnávacích objektů**
    - Statistickým zpracováním získáme¨
      * Standardní jednotkovou cenu průměrnou
      * Standardní jednotkovou cenu minimální a maximální
      * Směrodatnou odchylku daného soboru
    - Ze statistických dat dále odvodíme za pomocí indexů **jednotkovou tržní cenu oceňovaného objektu**
    - Vynásobením výměry oceňovaného objektu a jednotkové tržní ceny oceňovaného objektu, získáme **cenu zjištěnou porovnávacím způsobem**

**10.20 Kritéria pro porovnání cen nemovitostí**

* + Lokace
    - Velikost obce
    - Správní funkce
    - Poptávka po koupi či pronájmu
    - Příroda, okolí
    - Obchod a služby
    - Školství
    - Zdravotnictví
    - Kultura, sport
    - Ubytování
    - Zaměstnanost
  + Umístění nemovitosti v obci
    - Poloha nemovitosti v obci
    - Dopravní podmínky
    - Orientace vůči světovým stranám
    - Konfigurace terénu
    - Převládající zástavba
    - Parkovací možnosti
    - Obyvatelstvo v sousedství
    - Územní plán
    - Inženýrské sítě
  + Vlastní nemovitost
    - Typ stavby
    - Počet podlaží
    - Regulace nájemného
    - Výskyt radonu
    - Další možnosti ohrožení
    - Příslušenství nemovitosti
    - Technická hodnota stavby
    - Údržba stavby
    - Pozemky přináležející k objektu
  + Specifická kritéria
    - Názor znalce – subjektivní názor znalce či odhadce na možnosti využití předmětu ocenění
  + Porovnání odbornou Každý znalec by si měl zpracovávat vlastní databázi nemovitostí, z které může později čerpat požadované informace. Tuto databázi je třeba průběžně doplňovat a aktualizovat novými zjištěnými informacemi, u kterých je vždy třeba uvést zdroj a datum aktualizace.
  + Cenové mapy pozemků, jsou dobrým podkladem pro zjištění průměrné ceny stavebních pozemků v příslušné lokalitě. Je nutno si dát pozor na platnost cenových map.
  + Koeficient prodejnosti je poměr mezi skutečně dosaženou prodejní cenou a odpovídající časovou cenou obdobné nemovitosti v obdobném místě a čase.
  + databáze nemovitostí je utříděný a statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech. Veškeré parametry jako je lokace, výměry, kvalita , účel užití a další jsou zpracovány na tzv. **standardní nemovitost** (etalon).
  + Nepřímé porovnání (bazické) je metoda, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávaná se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí.
  + porovnáváme přímo mezi sebou nemovitost oceňovanou s nemovitostmi porovnávacími (srovnávacími prvky)

**10.21 Oceňování pozemků**

* + Cena pozemků se mění v závislosti na způsobu využití pozemků, nebo na způsobu předpokládaného využití pozemků
  + Významný vliv na cenu pozemků mají inženýrské sítě, jejichž vybudování je značně nákladné
  + Významný vliv na cenu jako u každé nemovitosti je lokace pozeků
  + Dělení pozemků
    - Pozemky stavební
    - Pozemky zemědělské
    - Pozemky ostatní
  + Pozemky lze podrobněji rozlišit pomocí popisných informací uvedených v katastru nemovitostí, spolu s výsledky místního šetření a informacemi uvedenými v platných územních plánech obcí.

**10.22 Metody oceňování pozemků**

* + Podle cenových předpisů
  + Pomocí Naegelliho metody třídy polohy
  + Pomocí indexovou porovnávací metodou
  + Pomocí indexové metody vycházející z průměrní standardní jednotkové tržní ceny
  + Pomocí cenové mapy stavebních pozemků

**11. Závěr**

* + Znalecké posudky zpracované podle cenových předpisů, musí být vždy zpravovány podle cenového předpisu platného pro dané období, a musí být zpracovány v souladu s těmito vyhláškami a metodickými pokyny vydanými Ministerstvem financí.
  + Velmi dobrou pomůckou při zpracovávání znaleckých posudků podle cenových předpisů je programové vybavení, které velmi usnadňuje vypracování znaleckého posudku, včetně orientace v platné legislativě. Je třeba ale dodat, že znalec či odhadce se **nesmí nikdy spolehnou na toto programové vybavení**, musí vše průběžně kontrolovat, protože za znalecký posudek je vždy zodpovědný zpracovatel posudku, a nikoliv zpracovatel programového vybavení
  + Při zpracování znaleckých posudků o obvyklé ceně, tržní hodnotě, se vždy musí vycházet z metodiky zákona o oceňování majetku. Konkrétní metoda zpracování dat není však závazná a je jen na znalci či odhadci jakou metodu zvolí. Znalec či odhadce musí mít však vždy na mysli, že znalecký posudek musí být přezkoumatelný, tedy pochopitelný (v rámci možností) i pro „laickou“ veřejnost. Musíme si uvědomit, že znalec či odhadce je jakýmsi mediátorem mezi vypracovaným znaleckým posudkem a osobou třetí (např. soudce u soudních sporů).
  + Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

* + Při zpracovávání znaleckého posudku vřele doporučuji se striktně držet litery zákona a posudky vždy zpracovávat s odbornou péči, nezaujatě a tak, aby byly srozumitelné.

**Děkuji za pozornost**