



POKROČILÉ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Ing. Martina Vařechová

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Ing. Pavel Klika, Ph.D.

Doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D., Ph.D.

Brno 2024



Tato publikace je výstupem projektu Národního plánu obnovy Transformace formy a obsahu vzdělávání na Vysokém učení technickém v Brně, NPO_VUT_MSMT-16609/2022.

Recenzent: Ing. Monika Doležalová

Autorství kapitol

Autor 1 Ing. Martina Vařechová – autorství 7, spoluautorství kapitola 5

Autor 2 Ing. Vítězslava Hlavinková Ph.D.– autorství 4, 6, spoluautorství kapitola 5

Autor 3 Ing. Pavel Klika Ph.D.– autorství kapitola 1, 2, 3, 7

Autor 4 doc. Ing. Martin Cupal Ph.D., Ph.D. – autorství kapitola 8

© Vysoké učení technické v Brně 2024

ISBN 978-80-214-6228-1

DOI [10.13164/9788021462281](https://doi.org/10.13164/9788021462281)



Publikace „Pokročilé oceňování nemovitých věcí“, jejíž autory jsou Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D., Ing. Martina Vařechová, Ing. Pavel Klika, Ph.D. a doc. Ing. Martin Cupal, Ph.D., Ph.D., podléhá licenci Creative Commons Uveďte původ-Neužívejte dílo komerčně-Zachovejte licenci 4.0 Mezinárodní Licence.

Úplné znění licenčních podmínek je dostupné zde: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/>.

Obsah

| | |
|--|-----------|
| ÚVOD | 4 |
| 1. TEORIE CEN | 7 |
| 2. NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP OCENĚNÍ | 31 |
| 3. VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP OCENĚNÍ | 47 |
| 4. POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP OCENĚNÍ | 54 |
| 5. KATASTR NEMOVITOSTÍ | 61 |
| 6. OBČANSKÝ ZÁKONÍK – VĚCNÁ PRÁVA K NEMOVITÝM VĚCEM | 67 |
| 7. OBČANSKÝ ZÁKONÍK – NÁJEMNÉ | 73 |
| 8. PROCES TRŽNÍHO OCENĚNÍ A TRŽNÍ HODNOTA | 80 |
| 9. LITERATURA | 89 |
| 10. POUŽITÉ ZDROJE | 90 |

Úvod

Tento studijní distanční text slouží jako podklad pro zvládnutí studia v kurzu „Pokročilé oceňování nemovitostí“ na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně.

Dříve platný zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, stejně jako současně platný zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník dělil věci na věci nemovité a movité. Nemovité věci pak dříve platný občanský zákoník označoval jednoslovným pojmem nemovitost. Současně platný občanský zákoník důsledně používá již pouze pojem nemovitá věc a nemovité věci vymezuje jiným způsobem než dříve platný občanský zákoník. Návazně na pojmy zavedené v novém občanském zákoníku je tak i v tomto textu pro značení nemovitých věcí používáno dvouslovné označení nemovitá věc, s výjimkou případů, kdy použitý zdroj (např. právní předpis či odborná literatura) pracují s pojmem nemovitost. Neznamená to však, že po novele občanského zákoníku by se zejména v praxi přestal pro označení nemovitých věcí používat jednoslovný pojem nemovitost. S pojmem nemovitost se budete i nadále setkávat. Je-li to podstatné, pak podle kontextu musíte zvažovat, zda pod pojmem nemovitost, ale i nemovitá věc, se má na mysli nemovitá věc v pojetí dříve platného či současně platného občanského zákoníku. Používání obou pojmů v praxi nečiní významnější problémy a nemělo by tak činit ani problémy při studiu tohoto textu.

Ve studijním textu k předmětu se dozvíte základní informace o oceňování nemovitých věcí. Jedná se především o základní názvosloví a metody oceňování a také jaké jsou možnosti získání korektních podkladů pro ocenění.

Text je psán jako distanční studijní opora. Využívá se v něm různých prvků zpětné vazby, jako jsou úkoly, otázky k zamyšlení apod. Text je tedy nutno nejen přečíst, ale skutečně studovat a nenahrazuje základní studijní literaturu, kterou je kniha BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, 2th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2019. a další odborné prameny, které jsou uvedeny v jednotlivých kapitolách nebo ty, které jsou doporučeny vyučujícím příp. garantem předmětu.

Přejeme Vám hodně úspěchů při studiu

Ing. Martina Vařechová

Ing. Pavel Klika, Ph.D.

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Doc. Ing. Ing. Martin Cupal, Ph.D., Ph.D.

Cíl studijního textu

Studijní opora je určena především posluchačům kurzu „Pokročilé oceňování nemovitostí“.

Po prostudování textu a vypracování úkolů v rámci studijní opory se zorientujete

- v základních právních předpisech, které se váží k oceňování majetku,
- v základních přístupech ke stanovení hodnoty nemovitých věcí.

Prostudováním textu a vypracováním úkolů v rámci studijní opory budete schopni:

- kategorizovat předměty ocenění ve vazbě na právní předpisy ČR,
- objasnit vybrané pojmy související s vlastnictvím,
- objasnit principy tvorby ceny na trhu,
- vysvětlit a popsat obecné přístupy k oceňování majetku,
- správně chápat a používat pojmy při oceňování,
- samostatně provádět posuzování a hodnocení technického stavu nemovitých věcí a
- volit vhodné metody pro jejich oceňování.

Po prostudování textu a vypracování úkolů v rámci studijní opory získáte:












- teoretické znalosti potřebné pro oceňování nemovitých věcí a
- základní přehled o přístupech k oceňování nemovitých věcí v zemích EU.

Čas potřebný k prostudování učiva předmětu:

25 + 15 hodin (teorie + řešení úloh)

–

Vysvětlivky k ikonám

| | |
|---|----------------------------|
|  | Klíčová slova |
|  | Úkol k textu |
|  | Shrnutí |
|  | Příklad |
|  | Pro zájemce |
|  | Otázky a úkoly k zamyšlení |
|  | Úkol |
|  | Průvodce studijní oporou |
|  | Průvodce textem |
|  | Další zdroje |
|  | Řešení úkolů |

1. Teorie cen

Po prostudování kapitoly budete znát:

- základní právní předpisy, které v ČR souvisejí s oceňováním majetku a služeb.

Po prostudování kapitoly budete schopni:

- objasnit způsob sjednávání cen,
- vysvětlit rozdíl mezi pojmy cena sjednaná a cena určená.
- vymezit pojmy cena obvyklá, mimořádná a určená.

Prostudováním kapitoly získáte:

- základní znalosti o způsobech oceňování upravených zvláštním předpisem pro oceňování.

Klíčová slova kapitoly: oceňování, cenové právo, cena, cena sjednaná, cena určená, cena obvyklá, cena mimořádná, cena zjištěná.



A) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

Průvodce textem:

S oceňováním majetku v ČR úzce souvisejí dva základní právní předpisy. Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, zkráceně ZOC, a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zkráceně ZOM (viz další zdroje uvedené na konci této kapitoly). Společně s prováděcími vyhláškami jsou tyto předpisy označovány jako tzv. cenové právo¹⁾. V další části textu se u těchto dvou předpisů seznámíte s vybranými zásadami, které mají úzkou vazbu na oceňování majetku.

Před studiem dalšího textu si přečtěte ZOC, zvláštní pozornost věnujte ustanovení § 1 až § 10.

Zákon o cenách (ZOC)²⁾ se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen zboží (tzn. výrobků, výkonů, prací a služeb) pro tuzemský trh, zboží z dovozu nebo určeného pro vývoz a vymezuje práva a povinnosti právnických a fyzických osob a pravomoc správních orgánů při uplatňování, regulaci a kontrole cen.

Z uvedeného vyplývá, že ZOC se zabývá především problematikou sjednávání cen při prodeji zboží a související problematikou regulace a kontroly cen. Není tedy předpisem, který by se zabýval samotným oceňováním majetku a služeb, tak jak oceňování chápeme v tomto textu. Přesto však obsahuje důležitá ustanovení, se kterými musí být v podmínkách ČR obeznámen každý odhadce majetku.



Pro oceňování majetku je zvláště důležité vymezení pojmu cena a zavedená kategorizace cen. Pod pojmem **cena** se v ZOC rozumí³⁾ peněžní částka, která je

- a) sjednána při nákupu a prodeji zboží (dále jen sjednaná cena) nebo
- b) určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji, dále jen určená cena (lépe určená hodnota, viz dále kap. B)).

Sjednaná cena se ve smyslu ustanovení § 2 až § 13 ZOC stanoví dohodou. Podle okolností se může jednat o cenu volnou nebo regulovanou (viz dále regulace cen).

Určená cena (z pohledu teorie oceňování lépe určená hodnota, viz vysvětlení v kap. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**) se stanoví oceněním podle zvláštního předpisu, kterým se rozumí zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM) s prováděcí vyhláškou.

Další důležité zásady ZOC se týkají způsobu sjednávání cen. **Cena se sjednává**⁴⁾ dohodou. **Dohoda o ceně** je dohoda o výši ceny nebo o způsobu, jakým bude cena vytvořena za podmínky, že tento způsob cenu dostatečně určuje. Dohoda o ceně vznikne také tím, že kupující zaplatí bezprostředně před převzetím nebo po převzetí zboží cenu ve výši požadované prodávajícím. **Při sjednávání ceny** prodávající ani kupující nesmí zneužít svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získali nepřiměřený majetkový prospěch.

Výhodnější hospodářské postavení (§ 2, odst. 4 ZOC) má prodávající nebo kupující, který není vystaven podstatné cenové soutěži.

Nepřiměřený majetkový prospěch (§ 2, odst. 5 ZOC) by získal prodávající nebo kupující tím, že by mj. zneužil výhodnějšího postavení na trhu a:

- c) prodávající by prodal zboží za cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk získaný na základě uplatnění vyšší ceny prodeje oproti obvyklé ceně,
- d) kupující by nakoupil zboží za cenu výrazně nedosahující oprávněných nákladů nebo nižší, než je cena obvyklá.

Obvyklou cenou pro účely ZOC se pak rozumí (§ 2, odst. 6 ZOC)⁵⁾ „*cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná 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.*“

Cena se sjednává pro zboží vymezené určenými podmínkami. Pod pojmem určené podmínky se rozumí název a množství zboží, sjednané kvalitativní, dodací nebo jiné dohodnuté podmínky, popřípadě (pokud tak stanoví zvláštní předpis) číselný kód příslušné jednotné klasifikace. Podle určených podmínek mohou být součástí ceny zcela nebo zčásti náklady na pořízení, zpracování a oběh zboží, zisk, příslušná daň a clo.

Z uvedených zásad je zřejmé, že při oceňování, obdobně jako při sjednávání ceny, je potřebné stanovit cenu? resp. hodnotu úplnou, zejména vč. příslušných daní příp. cla. Je-li účelné pro ocenění vycházet z historické ceny zboží, je potřeba zohlednit určené podmínky a z ceny zohlednit pouze položky, které z hlediska dalšího nakládání (např. prodeje) ovlivňují výši hodnoty zboží.

V některých případech může být předmětem ocenění zboží, u něhož je prováděna státní regulace cen. Tuto je pak třeba rovněž zohlednit i při ocenění. **Regulaci cen**⁶⁾ mohou v ČR provádět pouze příslušné **cenové nebo místní orgány**, a to v případech

- je-li trh ohrožen omezením hospodářské soutěže,
- při mimořádných tržních situacích,
- pro odvod spotřební daně z cigaret,
- vyžadují-li to předpisy EU,
- u zboží dotovaného z prostředků státního nebo veřejného rozpočtu.

Příslušné cenové orgány jsou stanoveny kompetenčním zákonem⁷⁾. Jedná se o Ministerstvo financí (MF), Ministerstvo zdravotnictví (MZ), Energetický regulační úřad (ERÚ) a Český telekomunikační úřad (ČTÚ). Tyto orgány své regulační předpisy zveřejňují: MF v Cenovém věstníku, MZ ve Věstníku Ministerstva zdravotnictví, ERÚ v Energetickém regulačním věstníku a ČTÚ v Poštovním věstníku. Vydání těchto předpisů se také oznamuje ve Sbírce zákonů.

Příslušnými místními orgány jsou kraje a obce. Místní orgán může stanovit jen maximální cenu, ostatní způsoby regulace jsou vyhrazeny pouze cenovým orgánům. Maximální cenu mohou stanovit svým nařízením, které předepsaným způsobem zveřejňují.

ZOC rozlišuje tři způsoby regulace cen, které lze účelně vzájemně kombinovat⁸⁾:

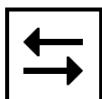
1. **Úřední stanovení cen** (§ 5 ZOC) – spočívá ve stanovení maximální, minimální nebo pevné ceny.
2. **Věcné usměrňování cen** (§ 6 ZOC) – spočívá v usměrňování vývoje cen v návaznosti na věcné podmínky – může být stanoven
 - maximální rozsah zvýšení ceny ve vymezeném období,
 - maximální podíl, v němž je možné promítnout do ceny zvýšení cen určených vstupů,
 - závazný postup při tvorbě nebo kalkulaci ceny.
3. **Cenové moratorium** (§ 9 ZOC) – jde o časově omezený zákaz zvyšování cen nad dosud platnou úroveň na trhu daného zboží. Vyhlásit jej smí vláda, a to na dobu nejdéle 12 měsíců.



Pro zájemce

Do roku 2004 znal ZOC⁹⁾ ještě časové usměrňování cen (původní § 8 ZOC), které spočívalo v usměrňování cenových pohybů v čase. Mohlo se používat jen u monopolních nebo dominantních prodejců a cenový orgán mohl stanovit časový předstih pro ohlášení změny ceny nebo časové období pro opětovné zvýšení ceny. Prodejce tak mohl změnu ceny provést až po uplynutí stanovené lhůty. V prvním případě se lhůta počítala od okamžiku, kdy prodejce oznámil zamýšlenou změnu ceny, v druhém případě od okamžiku, kdy provedl poslední zvýšení ceny. Některé lhůty stanovil přímo zákon.

B) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku



Průvodce textem:

Před studiem dalšího textu si přečtěte zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM), viz další zdroje, zvláštní pozornost věnujte ustanovení § 1 až § 17.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM) upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely¹⁰⁾ (§ 1):

- stanovené zvláštními předpisy, pokud tyto odkazují na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej,
- pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté ZOM,
- stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění,
- dohodnou-li se tak strany.

Odkazují-li se jiné právní předpisy na zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby, rozumí se tímto předpisem ZOM.



Úkol k textu:

V textu zákona vyhledejte předpisy, které se odkazují na ocenění podle ZOM, vč. předpisů uvedených v části čtvrté až deváté zákona a udělejte si poznámky na okraj listu.

Důležitými pojmy, se kterými zákon pracuje, jsou pojmy majetek a služba. Pod pojmem **majetek**¹¹⁾ se v ZOM rozumí věci, práva a jiné majtkové hodnoty (§ 1, odst. 1 ZOM). Pod pojmem **služba** se rozumí poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností (§ 2, odst. 4 ZOM). Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování (viz § 2 odst. 1 ZOM), majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.



Obvyklou cenou¹²⁾ se pro účely ZOM rozumí cena¹⁾, 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. Při

¹⁾ Z pohledu teorie oceňování lépe peněžitá částka.

stanovení obvyklé ceny se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají:

- vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit),
- vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (rozumí se zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím),
- vliv zvláštní obliby (rozumí se 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.

Úkol k textu:

Porovnejte vymezení ceny obvyklé pro účely ZOC a ZOM a všimněte si, že stejný pojem (cena obvyklá) se v každém z předpisů používá v jiném významu. V ZOC tento pojem označuje ceny sjednávané mezi nezávislými subjekty trhu. V ZOM stejný pojem označuje výsledek oceňování, tedy odhad peněžité částky, která by byla dosažitelná při prodeji věci za obvyklých obchodních podmínek. Uvědomte si, že použití stejného pojmu ve dvou významech může způsobovat určitá nedorozumnění, proto, stejně jako v tomto textu, rozlišujte mezi cenou obvyklou podle ZOC a podle ZOM.

ZOM (§ 2, odst. 2, 3) dále pracuje s pojmy:

- **mimořádná cena** – cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby,
- **cena zjištěná** – cena určená podle ZOM jinak, než jako obvyklá cena nebo mimořádná cena.

Jiným způsobem oceňování, stanoveným v § 2, odst. 5 ZOM¹³⁾ je:

- a) nákladový způsob,
- b) výnosový způsob,
- c) porovnávací způsob,
- d) ocenění podle jmenovité hodnoty,
- e) ocenění podle účetní hodnoty,
- f) ocenění podle kurzové hodnoty,
- g) ocenění sjednanou cenou.

Úkol k textu

V ZOM vyhledejte jiné způsoby oceňování uvedené v § 2 odst. 5 pod body a) až g) a vypište si základní principy pro stanovení daných typů hodnot.



Jiný způsob ocenění ZOM stanoví:

- v § 4 až 7 pro stavby a v § 8 pro jednotky, kterými jsou byty nebo nebytové prostory – použijí se způsoby ocenění uvedené výše pod body a), b), c),
- v § 10 až 13 pro pozemky, v § 15 až 16 pro trvalé porosty – použijí se způsoby ocenění uvedené pod body a), b), c),
- v § 17 až 18 pro majetková práva – použije se způsob ocenění uvedený pod bodem b),
- v § 19 až 20 pro cenné papíry – použijí se způsoby ocenění uvedené pod body e), f),
- v § 22 až 23 pro ostatní majetek jako jsou např. platební prostředky, ceniny, pohledávky a závazky, podíly v obchodních společnostech apod. – použijí se způsoby ocenění uvedené pod body d), e),
- v § 24 pro podniky – použijí se způsoby ocenění uvedené pod body b), g).

Z výše uvedeného vyplývá, že ZOM pro určité věci přímo stanoví způsob jejich ocenění. Jedná se o:

- věcí nemovitých (pozemky a jejich součásti, kterými jsou především stavby a trvalé porosty a dále o jednotky),
- některé typy věcí movitých (cenné papíry, platební prostředky atd., viz výše) a
- obchodní závody (podniky), které představují věci hromadné.

Pro celou řadu movitých věcí (veškeré dopravní prostředky, stroje, zařízení...) jiný způsob ocenění ZOM nestanoví. Majetek a služby, pro které ZOM nestanoví jiný způsob ocenění, se pro účely ZOM **oceňují cenou obvyklou (viz ust. § 2, odst. 1)**. Pro stanovení ceny obvyklé zákon nestanoví konkrétní způsob ocenění, avšak uvádí, že tato se stanoví porovnáním. Obecně lze dovozovat, že aplikovatelné by měly být všechny obecně uznávané a vhodné oceňovací způsoby, které jsou založeny na analýze trhu a zohledňují úroveň dosahovaných prodejních cen.



Příklad

*Pro určitý objekt máme stanovit jeho obvyklou cenu (resp. v souladu s mezinárodními zvyklostmi bychom tuto lépe označili jako obvyklou hodnotu, viz výše kap. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**). Na základě způsobu vymezení COB v ZOM vycházíme při jejím stanovení z předpokladu, že by se jednalo o směnu v obvyklém obchodním styku. Předpokládáme tedy obvyklé chování účastníků směny. Můžeme tedy předpokládat, že účastníci směny by byli znalí trhu a znali by úroveň dosahovaných prodejních cen substitutů majetku na trhu, uměli by posoudit užitek z posuzovaného majetku a jeho substitutů, jednali by racionálně, na trh by vstupovali dobrovolně s účelem koupit anebo prodat danou věc, atd. Pro takové ocenění pak musíme provést analýzu trhu a sestavit si databázi porovnatelných objektů, u kterých známe dosažené prodejní ceny tak, abychom mohli provést cenové a parametrické porovnání s objektem oceňovaným. Při sestavování databáze rovněž vycházíme z vymezení COB a vyřadíme z ní takové objekty,*

u kterých bychom zjistili, že se do prodejní ceny mohly promítnout vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího či kupujícího nebo zvláštní obliba.

ZOM je **předpisem obecným** (rámcovým) a uvádí základní způsoby a zásady pro ocenění. K ZOM je ve smyslu zmocnění uvedeného v § 33 Ministerstvem financí vydána prováděcí vyhláška (viz další zdroje), která v současné době upravuje konkrétní oceňovací postupy pro oceňování nemovitého majetku, tedy pozemků, trvalých porostů a staveb a oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických a obchodních poznatků. Konkrétní postup pro oceňování dalších typů majetku vyhláška neupravuje.

Vyhláška kromě uvedených postupů ocenění pro nemovitosti uvádí také postup pro odhad obvyklé ceny porovnáním, respektive pouze kroky, které by neměli být opomenuty a v ocenění uvedeny. Jedná se např. o:

- výběr údajů do souboru pro porovnání,
- srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru,
- určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny,
- určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů,
- *atd.*

Obecně platí, že nejběžnějším způsobem ocenění je stanovení směnné hodnoty.

Vzhledem k možnosti, že odhad obvyklé ceny, tak jak je definována v ZOM, by nebyl možný (porovnání se sjednaných cen) umožňuje ZOM i jiný způsob ocenění, a to odhad tržní hodnoty (§2 odst. 3).

Tržní hodnotou¹⁴⁾ se pro účely ZOM 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Oproti obvyklé ceně vyhláška k zákonu pro její stanovení umožňuje i jiný způsob ocenění než porovnání sjednaných cen. Dle vyhlášky je tržní hodnotou předmětu ocenění odhadovaná částka, která se **určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování**, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho **nejvyššího a nejlepšího využití**, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.



Příklad

Srovnejte způsoby ocenění ceny obvyklé a tržní hodnoty. Vysvětlete, jaký rozdíl by mohl být v odhadu obvyklé ceny a tržní hodnoty a zda může být výsledná hodnota srovnatelná nebo bude zcela odlišná.



Při oceňování podle cenových předpisů je nutno odlišit, zda předmětem ocenění je objekt, pro který ZOM stanoví či nestanoví konkrétní způsob ocenění. Návazně pak, pokud stanoví, tak zda způsob ocenění je dále upraven dalším právním předpisem (vyhláškou).

Pokud pro daný typ majetku ZOM

- nestanoví jiný způsob ocenění, při ocenění podle cenových předpisů se stanoví cena obvyklá (tedy směnná hodnota),
- stanoví jiný způsob ocenění, stanoví se cena zjištěná (jako typ užitné hodnoty), která nutně nemusí odpovídat směnné hodnotě věci, poněvadž v jednom předpisu není možno zohlednit případná specifika speciálně u věci nemovitých, jež neexistují dvě stejné na stejném místě.

Nejběžnějším způsobem ocenění, které se používá i pro jiné účely než uvedené v ZOM, je stanovení směnné (tržní) hodnoty majetku.

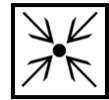
Při oceňování většiny věcí movitých (např. automobilů, strojů, zařízení, vybavení domácností) zpravidla není zásadní rozdíl mezi tím, kdy se ocenění provádí pro účely stanovené v ZOM a kdy pro jiné účely. Při ocenění podle ZOM se takový majetek oceňuje směnnou hodnotou, vyjádřenou cenou obvyklou nebo tržní hodnotou, což je současně i nejběžnější způsob ocenění pro jiné účely.

Při oceňování většiny nemovitých věcí běžně bude rozdíl mezi tím, kdy se ocenění provádí pro účely stanovené v ZOM a kdy pro jiné účely. Tím, že ZOM a návazně jeho prováděcí vyhláška pro tyto typy věcí stanoví celý postup ocenění, musí odhadce důsledně rozlišovat mezi případy, kdy je a kdy není vázán postupem podle ZOM.

- Jedná-li se o případ, kdy je z hlediska účelu ocenění nutno stanovit cenu zjištěnou, ocenění se provede podle ZOM a jeho prováděcí vyhlášky.
- V opačném případě vychází znalec z účelu ocenění a vhodným oceňovacím způsobem stanoví
 - zpravidla hodnotu směnnou (též tržní či obvyklou);
 - je-li to vhodné a účelné, může stanovit i jiný typ hodnoty, např. z hlediska potřeb účetní evidence může stanovit hodnotu účetní, pro potřeby posouzení investičního záměru může stanovit hodnotu investiční atd.

Příklad

Provádí-li znalec ocenění nemovité věci pro účely prodeje, je zpravidla účelné, aby ve znaleckém posudku stanovil jak hodnotu směnou, tak i zjištěnou dále jen v souladu se ZOM cenu zjištěnou). Sjednávání cen probíhá dohodou a účastníci směny proto nejsou vázání výší určené hodnoty podle ZOM a jeho prováděcí vyhlášky. Znalec proto stanoví hodnoty dvě. Směnná hodnota (vyjádřená cenou obvyklou či tržní hodnotou) se využije jako podklad pro dohodu o výši sjednané ceny. Pro daňové účely je však důležitá též cena zjištěná. Je-li o to znalec požádán, přihledne i ke skutečnosti, že po realizaci směny bude kupující povinen zaplatit daň z nabytí nemovité věci. Pro stanovení minimální výše vyměřovacího základu daně stanoví v posudku též cenu zjištěnou podle ZOM. Pokud sjednaná cena bude nižší, než by odpovídalo zjištěné ceně, výše daně se vyměří na základě výše ceny zjištěné, v opačném případě na základě výše sjednané ceny.



Tím, že předpisy pro oceňování nemovitých věcí používají obecně akceptované metody pro oceňování a vstupní údaje oceňovací vyhlášky vycházejí i z obsáhlých průzkumů trhu, zejména z kupních smluv a daňových přiznání při převodech nemovitých věcí, nevylučuje se, aby dílčí výpočty pro stanovení směnné a zjištěné hodnoty byly společné. Nastanou však případy, kdy vzniknou rozdíly při kvantifikaci některých vstupních veličin nebo v důsledku použití dalších metod či postupů, které sice nejsou v cenových předpisech (rozumí se především v oceňovací vyhlášce) použity, ale jsou vhodné pro stanovení hodnoty směnné.

Při stanovení směnné hodnoty musí ocenění vždy vycházet z analýzy stavu trhu; výběr metod a oceňovacích postupů není nutně omezen jen na takové, které jsou použity v cenových předpisech. Oproti tomu při stanovení zjištěné ceny je pro nemovité věci způsob ocenění i způsob kvantifikace vstupních veličin jednoznačně dán oceňovací vyhláškou. Znalec sám tak de facto neprovádí průzkum trhu, protože ten za něj provedl tvůrce oceňovací vyhlášky. Je tak zřejmé, že při stanovení směnné hodnoty nese znalec podstatně větší odpovědnost za kvalitu dosaženého výsledku než při oceňování podle oceňovací vyhlášky.

Ocenění nemovitých věcí cenou obvyklou je v současné době požadováno v řadě případů, např.:

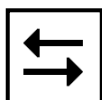
- pro dohodu o skutečné ceně prodejení,
- při vypořádání spoluvlastnických podílů,
- při vypořádání společného jmění manželů,
- při vypořádání dědiců,
- při prodeji nadbytečného majetku státu (u nemovitých věcí je vždy nutný znalecký posudek),
- při zjištění náhrady při vyvlastnění (vždy nutný znalecký posudek).

Důležité zásady z hlediska uplatňování ZOM shrnuje Bradáč¹⁵⁾ takto:

- ZOM se nevztahuje na sjednávání cen (toto ve smyslu ZOC probíhá dohodou; v některých případech však ocenění podle předpisu může být limitující, např. při koupi a prodeji majetku organizační složkou státu).
- ZOM neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.
- Ustanovení ZOM se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování (je-li např. u typů majetku uvedených v § 3 a dalších jiným předpisem předepsáno ocenění podle § 2 ZOM, provede se ocenění obvyklou cenou).
- Ustanovení zákona se nepoužijí ani při převádění majetku podle zvláštního předpisu (zákonu o velké privatizaci a zákona o půdě).

C) Společné poznámky k cenovému právu

1. Shrnutí pojmů, se kterými pracuje cenové právo ČR



Průvodce textem:

Zrekapitulujme si nyní pojmy, se kterými pracují ZOC a ZOM a doslovná vymezení k níže uvedeným pojmům vyhledejte v právních předpisech.

ZOC pracuje s pojmy cena sjednaná a cena určená.

Ve vztahu k sjednaným cenám zákon upravuje povinnosti při sjednávání cen, případnou regulaci cen, cenovou evidenci, cenovou kontrolu a přestupky za porušení cenových předpisů. Od roku 2009, vznikne-li podezření, že posuzovaná osoba zneužívá výhodnějšího hospodářského postavení k nepřiměřenému majetkovému prospěchu, vymezuje ZOC i pojem ceny obvyklé. Toto vymezení se využije pro potřeby kontroly cen.

Tab. 1: Typy cen a způsobů ocenění podle cenového práva

| ZOC (zákon č. 526/1990 Sb.) | Návazně ZOM (zákon č. 151/1997 Sb.) |
|---|---|
| <p><u>Cena sjednaná</u> od 2009 ZOC vymezuje i pojem cena obvyklá pro označení cen sjednávaných mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí, příp. též pro označení částky stanovené kalkulačním propočtem</p> <p><u>Cena určená</u> (způsob jejího určení upravuje ZOM)</p> | <p>Obvyklá cena Mimořádná cena Zjištěná cena – dle typu majetku se použije způsob</p> <p>a) nákladový, b) výnosový, c) porovnávací, či oceněním podle hodnoty d) jmenovitě, e) účetní, f) kurzové nebo ocenění g) sjednanou cenou.</p> |

Ve vztahu k cenám určeným ZOC odkazuje na zvláštní předpis, kterým se rozumí ZOM. Tento upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy a rozlišuje tři základní způsoby oceňování majetku a služeb, kterými jsou ocenění obvyklou cenou, mimořádnou cenou nebo zjištěnou cenou. Pro stanovení zjištěné ceny se použijí způsoby ocenění stanovené v ZOM. Pro tento účel ZOM vymezuje sedm způsobů ocenění uvedených v Tab. 1 pod body a) až g).

2. Komentář ministerstva k určování obvyklé ceny

Úkol

K problematice stanovení ceny obvyklé pečlivě přečtěte komentář Ministerstva financí ČR 2014-09-25 k určování obvyklé ceny (dostupné z <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349> a udělejte si poznámky k jeho obsahu. Po prostudování komentáře si přečtěte komentář k tomuto úkolu.

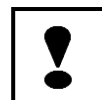
Komentář k úkolu

Z obsahu předchozích kapitol jste nejspíše dospěli k názoru, že není příliš významné, zda úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nebo tržní hodnotu věci.

Odhlédneme-li od některých rozdílů ve vymezení ceny obvyklé podle ZOM a tržní hodnoty podle mezinárodních oceňovacích standardů, výsledkem posouzení musí být v obou případech směnná hodnota věci, vyjadřující kvalifikovaný názor znalce na výši peněžité částky, která by byla v daném místě a čase dosažitelná při směně daného majetku za předpokladu, že by se jednalo o směnu v rámci obvyklého obchodního styku. Tento mezinárodní standardy charakterizují jako směnu, realizovanou mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jednájí dobrovolně, racionálně, jsou na sobě nezávislí a jednájí se znalostí trhu. Podle ZOM se dále předpokládá, že výše sjednané ceny by nebyla ovlivněna mimořádnými okolnostmi, které by mohly vést k sjednání ceny, která by neodpovídala běžné výši směnné hodnoty majetku (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, prodej mezi osobami propojenými osobními nebo ekonomickými vztahy), což je i v souladu s IVS.

V obou případech je nutno vycházet z analýzy stavu trhu. Dle návazných ustanovení IVS se pak zohledňuje nejlepší a nejvyšší využití majetku. Tento předpoklad se ve vymezení COB výslovně neuvádí, stanoví se však, že znalec musí přihlídnout ke všemu co má cenu vliv. Takovou skutečností nepochybně je i skutečnost, že stávající využití majetku neodpovídá jeho nejlepšímu využití a při jiném (lepší) využití by přinášel vyšší užitek. Taková situace by i při stanovení COB měla vést nejlépe k variantnímu ocenění.

Pokud však v úvahách o stanovení směnné hodnoty zohledníme i komentář Ministerstva financí ČR 2014-09-25 k určování obvyklé ceny zjistíme, že názorem ministerstva je, že by zde měl existovat rozdíl, ve vztahu k aplikovatelným metodám použitým pro ocenění. Tento názor sice není v souladu s názory autorů tohoto



textu, je však potřebné si uvědomit, že pro určité typy majetku ovlivňuje práci odhadců.

V komentáři ministerstva v části druhy cen, str. 3, 4 se k obvyklé ceně podle ZOC i ZOM uvádí, že se jedná o: „Statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen).“ Dále pak k vymezení tržní hodnoty se uvádí, že tento pojem: *„Je často zaměňován za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obdobných věcí (nemovitostí).“*

Lze souhlasit s tím, že pojem tržní hodnota nelze zaměňovat za pojem obvyklá cena podle ZOC. V ZOC tento pojem označuje projevy trhu, zatímco pojem tržní hodnota vyjadřuje výsledek oceňování (viz předchozí text).

V Komentáři ministerstva se však pro určení obvyklé ceny podle ZOM preferuje pouze jeden z možných způsobů stanovení směnné hodnoty věci, a to určení jednotkových cen na základě přímého parametrického porovnávání sjednaných cen a jejich následné zpracování metodami statistické analýzy. Preference jedné z možných metod ocenění, tak jak je popsáno v komentáři, je omezující a plně neodpovídá oceňovací praxi.

Přímé cenové a parametrické porovnání (dále jen přímé tržní porovnání) je vhodné jen pro ocenění věcí, které mají víceméně homogenní (tedy stejnorodé) vlastnosti a rozdíly mezi užitnou hodnotou posuzované věci a věcí porovnatelných, pro které ceny známe, nejsou příliš významné. Lze jej též použít i pro ocenění věcí, které sice nemají zcela homogenní vlastnosti, avšak rozdíly užitných hodnot lze dobře kvantifikovat. Využívání metod matematické statistiky je pak vhodné jen pro takové věci, pro které lze na trhu zjistit statisticky významný počet prodejů porovnatelných věcí s ne příliš odlišnými vlastnostmi. Pro oceňování věcí, které výše uvedeným charakteristikám nevyhovují (typicky věci nemovité, ale též např. opotřebené stroje, zařízení, automobily apod.) se v praxi vyvinuly další obecně uznávané metody, které též využívají cenových informací, zpracovávají je však vhodnějším způsobem, tak aby byly lépe zohledněny konkrétní vlastnosti předmětu ocenění. Využitím vhodné kombinace více oceňovacích metod se pak dosahuje mnohem věrohodnějších výsledků, než při aplikaci pouze jedné metody využívající pouze přímé tržní porovnání (příklad je uveden v kap. **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**).

Je tak potřebné si uvědomit, že možnosti použití přímého tržního porovnání závisejí především na dokonalosti trhu. Podle ekonomických teorií dokonalost trhu závisí na homogenitě produktu, informovanosti kupujících a prodávajících (dále jen transparentnosti trhu), na nákladech kupujících na změnu dodavatele a na počtu prodávajících (na velikosti trhu).

Podmínkou dokonalosti trhu pak je:

1. dokonalá homogenita produktu obchodovaného na daném trhu,
2. dokonalá informovanost kupujících o všech prodávajících a o cenách, které nabízejí,
3. nulové náklady kupujících v souvislosti se změnou prodávajícího (dodavatele) a
4. velký počet prodávajících.

Pouze na takovémto dokonale konkurenčním trhu výrobce nemůže změnami své produkce ovlivnit dosažovanou cenu, protože poptávka po produktu je dokonale elastická, což znamená, že zvýšením ceny by se poptávka po jeho produktech snížila na nulu, naopak i nepatrným snížením ceny by získal celý trh. Na dokonalém trhu se pak dobře prosazuje i zákon jediné ceny.

Jak přehledně vysvětluje Mařík, Maříková¹⁶, pro ocenění věcí, které jsou obchodovány na dílčím trhu, který se v mnohém přibližují dokonalému trhu (např. trhy plodin, surovin) v podstatě není potřebné provádět složitá porovnání, protože spolehlivé informace pro ocenění poskytuje samotný trh a stačí jen přístup k cenovým informacím.

Poptávka po činnosti odhadců majetku však vzniká především v souvislosti s potřebou ocenění věcí, které mají vlastnosti v různé míře nehomogenní (tedy heterogenní) a jsou obchodovány na trzích s různou mírou nedokonalosti. Z pohledu oceňování pak Mařík, Maříková tamtéž vymezují tři níže uvedené typy tržních situací, které vyžadují i rozdílné přístupy k ocenění (upraveno pro potřeby tohoto textu)

- 1. situace: Předmětem ocenění je věc, která je obchodovaná na trhu, který obsahuje zboží jen s jistou mírou nehomogenity (např. nové spotřební zboží, náhradní díly strojů a zařízení, stavební materiál apod.). Daný typ zboží se obchoduje často, avšak všechny ceny se zcela běžně nesledují a zpravidla se i nezanedbatelně liší. V takovém případě lze ocenění dobře založit na tržním porovnání a při ocenění vycházet ze statistického zpracování cen.
- 2. situace: Předmětem ocenění je věc, která je obchodovaná na trhu, který obsahuje zboží, které je homogenní jen v omezené míře (typicky nemovitě věcí, opotřebené stroje, automobily apod.). Daný typ zboží se obchoduje poměrně často, trh je do značné míry transparentní, avšak trh blízkých substitutů může být i značně omezený. V takovém případě je potřebné cenové informace zjištěné z trhu upravit na kvalitu odpovídající předmětu ocenění a vlastní ocenění založit jak na tržním porovnání, tak i na posouzení užitných vlastností oceňované věci. Jak uvádí tamtéž Mařík, Maříková, u takového typu majetku již *„nelze vystačit pouze s metodou (přímého) tržního porovnání, naopak je potřebné využití všech aplikovatelných oceňovacích přístupů, tedy nejen tržně-porovnávacího, ale i výnosového a nákladového. Výslednou indikaci tržní hodnoty pak získat na základě vyhodnocení výsledků všech tří oceňovacích přístupů.“*
- 3. situace: Předmětem ocenění je věc, která je obchodovaná na trhu, který obsahuje zboží zcela nehomogenní (typicky obchodní závody). Daný typ

majetku se obchoduje nepravidelně, trh je relativně malý, tržní údaje jsou jen omezeně transparentní. V takovém případě metoda přímého tržního porovnání není aplikovatelná. Ocenění je nutno založit na posouzení konkrétních užitečných vlastností předmětu posouzení, při kterém se účelně využije informací zjistitelných z trhu.

Za situace, kdy se v Komentáři ministerstva pro určení obvyklé ceny podle ZOM preferuje pouze jeden z možných způsobů stanovení směnné hodnoty, je otázkou, jak postupovat při ocenění nemovitých věcí v případech, kdy je ze zákona požadováno stanovení ceny obvyklé, avšak s ohledem na vlastnosti věci a na vlastnosti daného dílčího trhu nelze dosáhnout věrohodných výsledků ocenění pouze aplikací metody přímého tržního porovnání? Na tuto otázku je obtížné odpovědět.

- Pokud znalec použije pouze metodu přímého tržního porovnání, dostane se do rozporu s vymezením ceny obvyklé v ZOM. U významně heterogenních typů majetku není totiž schopen přímým porovnáním zohlednit podstatné skutečnosti, které mají na cenu vliv, neboť mezi tyto patří především skutečné vlastnosti předmětu posouzení a skutečné vlastnosti jeho okolí. Je to dáno tím, že s heterogenitou vlastností substitutů majetku se při přímém porovnání významně snižují možnosti věrohodné kvantifikace zjištěných rozdílů. Navíc možnosti porovnání jsou často limitovány velikostí místního trhu s majetkem, který by byl alespoň zčásti porovnatelný.
- Pokud znalec použije další vhodné metody, které dokáží zohlednit skutečné vlastnosti předmětu posouzení, dostane se do rozporu s komentářem ministerstva ke stanovení ceny obvyklé.

Za této situace lze na základě principu opatrnosti pouze doporučit, aby se v takových případech odhadce se zadavatelem posudku předem dohodnul, zda pro daný účel ocenění je vhodnější ocenění majetku cenou zjištěnou podle ZOM anebo zda je vhodnější vycházet z konceptu tržní hodnoty podle mezinárodních zvyklostí a pro stanovení směnné hodnoty využít i dalších vhodných metod.

Další možností je odkázat se na § 2 odst. 3 ZOM, který byl do zákona přidán novelou č. 237/2021 Sb. Zde je uvedeno:

„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.“

Od ledna roku 2021 lze tedy i podle ZOM oceňovat tržní hodnotou, která je v zákoně definována:

„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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.“

Způsoby oceňování dle ZOM se tak přibližují postupu IVS, zákony však stále vyžadují jako primární ocenění „obvyklou cenou“, což je u velkého počtu možného oceňovaného majetku při dodržení definice nemožné.

D) Porovnání IVS a ZOM

Pro přehlednost a lepšímu porozumění rozdílů mezi definicemi v mezinárodních standardech a českém cenovém právu uvádíme následující srovnání.

| IVS 104 | Zákon 151/1997 Sb. |
|---------|--|
| | <p data-bbox="805 685 1050 712">§ 2</p> <p data-bbox="695 719 1150 853">Způsoby oceňování majetku a služeb (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba <u>obvyklou cenou</u>.</p> <p data-bbox="695 860 1150 1783">(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.</p> <p data-bbox="695 1789 1150 2031">(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</p> |

| | |
|---|--|
| <p>(IVS 104, odst. 30.1) Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.</p> | <p>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 tísní. 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.</p> |
| <p style="text-align: center;">IVS IVS 105 Oceňovací přístupy a metody</p> <p>Odst. 30.6. Hlavní kroky metody srovnatelných transakcí jsou:</p> | <p style="text-align: center;">Vyhláška k ZOM OBVYKLÁ CENA A TRŽNÍ HODNOTA § 1a Určení obvyklé ceny</p> <p>(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje</p> <p>a) výběr údajů do <i>souboru pro porovnání s předmětem ocenění</i> nejméně od 3 <u>obdobných předmětů</u> na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, b) srovnávací analýzu <u>údajů</u> z</p> |

| | |
|--|--|
| <p>a) určení jednotek porovnání používaných účastníky na relevantním trhu, b) určení relevantních srovnatelných transakcí a výpočet klíčových oceňovacích metrik pro tyto transakce, c) provedení konzistentní srovnávací analýzy kvalitativních a kvantitativních podobností a rozdílů mezi srovnatelnými aktivy a oceňovaným aktivem, d) provedení případných nezbytných úprav oceňovacích metrik pro zohlednění rozdílů mezi oceňovaným aktivem a srovnatelnými aktivy (viz odst. 30.12 písm. d)), e) aplikace upravených oceňovacích metrik na oceňované aktivum, a f) pokud bylo použito více oceňovacích metrik, rekonciliace jednotlivých stanovených hodnot.</p> <p>IVS 105/30.4 Srovnatelné skutečnosti tvoří základ porovnání a bývají označovány také jako jednotky porovnání Např. cena za čtvereční metr, kapitalizační míra Metrika (indikátor, nástroj měření) vypočtený z vyhodnocení srovnatelných transakcí výnosy, míra návratnosti, rozpětí úrokových sazeb, jednotkový licenční poplatek</p> | <p><i>vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,</i> c) určení <i>základní jednotky pro porovnání</i> a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi <u>oceňovanými předměty ocenění</u> a <u>obdobnými předměty ocenění</u>, d) <u>úpravu sjednaných cen</u> v návaznosti na odlišnost <u>obdobných předmětů ocenění</u> od <u>předmětů oceňovaných</u> jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna, e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením <i>souboru upravených cen</i> včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen. (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený. (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.</p> |
| <p style="text-align: center;">Kroky stručně – IVS</p> <p>a) určí se jednotky porovnání (srovnatelné skut.), b) určí/vyberou se srovnatelné transakce a pro tyto se vypočítají klíčové oceňovací metriky, c) provede se srovnávací analýza podobností a rozdílů, mezi</p> | <p style="text-align: center;">Kroky stručně – vyhláška k ZOM</p> <p>a) (soubor obdobných předmětů ocenění) vyberou se nejméně 3 obdobné předměty ocenění a vytvoří se <u>soubor s údaji o obdobných předmětech ocenění</u> pro porovnání s předmětem ocenění (vyberou se srovnatelné transakce a vytvoří se soubor s údaji o obdobných předmětech ocenění)</p> |

| | |
|---|--|
| <p>srovnatelnými aktivy a oceňovaným aktivem</p> <p>d) provede se příp. nezbytná úprava oceňovacích metrik pro zohlednění rozdílů mezi oceňovaným a srovnatelnými aktivy</p> <p>e) a upravené oceňovací metriky se aplikují na oceňované aktivum;</p> <p>f) pokud bylo použito více oceňovacích metrik (výsledkem je více indikací hodnoty), provede se rekonciliace jednotlivých stanovených hodnot.</p> <p>Na veřejných trzích se mohou obchodování zúčastnit všichni potenciální zájemci. Na neveřejných trzích probíhají pouze tzv. přímé neboli smluvní obchody</p> <p>Pozor: IVS k použití pouze tržního přístupu IVS 105, 20.2. Tržní přístup by měl být aplikován a měla by mu být přiznána významná váha za těchto okolností: mj. ... existují pozorovatelné časté a/nebo nedávné transakce s podstatně podobnými aktivy...</p> <p>IVS 105, 20.3. Tržní přístup může být aplikován, může mu být přiznána významná váha, avšak při jeho použití by oceňovatel měl posoudit, zda hodnotu stanovenou tržním přístupem není možné potvrdit i</p> <ul style="list-style-type: none"> • aplikací a vážením případných dalších přístupů. <p><u>Jedná se mj. o tyto okolnosti:</u></p> | <p>b) provede se srovnávací analýza – porovnejí se údaje ze souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o předmětu ocenění (provede se srovnávací analýza podobností a rozdílů mezi srovnatelnými aktivy a oceňovaným aktivem)</p> <p>c) určí se základní jednotka pro porovnání, určí se parametry s významným podílem na výši ceny a určí se rozdíly parametrů mezi oceňovaným a obdobnými předměty ocenění,</p> <p>d) (soubor upravených cen) sjednané ceny se upraví jejich korekcí, v návaznosti na odlišnost předmětu ocenění a obdobných předmětů ocenění; přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,</p> <p>e) (vyhodnocení souboru upravených cen) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a f) z vyhodnocení souboru upravených cen se určí obvyklá cena.</p> |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • ...k dispozici jsou informace o tržních transakcích se srovnatelnými aktivy, tato se však od aktiva oceňovaného liší natolik významně, že informace potenciálně vyžadují subjektivní úpravy,... | |
| | <p style="text-align: center;">§ 1b Určení tržní hodnoty</p> <p>(1) Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla <u>na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového</u>. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.</p> <p>(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.</p> <p>(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený.</p> <p style="text-align: center;">§ 1c</p> <p>(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.</p> <p>(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva.“.</p> |

E) Vybrané pojmy k zapamatování

1. Důležité typy cen

Sjednaná cena (též pořizovací či prodejní cena²)

Sjednanou cenou se rozumí peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží (viz výše ust. § 1 odst. 2 písm. a) ZOC).

Jak vyplývá z vymezení pojmu cena sjednaná, tímto pojmem se označují peněžní částky dosažené při konkrétní obchodní transakci. Jejich výše tak vždy popisuje určitou realitu, která na trhu daného typu majetku existovala či existuje. Podle okolností se může jednat o ceny volné i regulované a do jejich výše se mohou případně promítat i vlivy mimořádných okolností trhu. V případě, že ceny byly dosaženy v době platnosti ZOC, platily pro jejich sjednávání zásady uvedené v ZOC.

V oceňovací praxi se pojmem sjednaná cena nejčastěji používá ve dvou případech. Buď pro označení ceny oceňované věci v době jejího zakoupení anebo pro označení cen, které byly sjednány při prodeji srovnatelných věcí v době ocenění. Pojmově se rozlišení jednoduše dosahuje tím, že v prvním významu se používá pojem cena pořizovací a v druhém cena prodejní. **Cenou pořizovací** se pak zpravidla rozumí historická pořizovací cena oceňované věci. **Prodejními cenami** se zpravidla rozumím cenou dosahované při prodeji porovnatelných věcí v době ocenění. Pokud z kontextu posudku není zřejmé, co vyjadřují určité peněžité částky, je nutné to v posudku náležitě vysvětlit a tyto jednotným způsobem označovat.

Cena pořizovací a cena pořízení

Z hlediska potřeb účetní evidence bývá rozlišováno mezi cenou pořizovací a cenou pořízení (při oceňování se toto rozlišení spíše nepoužívá, viz výše).

Pod pojmem **cena pořizovací** se podle 25 odst. 4) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví rozumí peněžní částka, za kterou byl majetek pořízen, a náklady s jeho pořízením související. Těmito náklady mohou být náklady na přepravu, pojistné, clo, montáž, uvedení do provozu, nakládka, vykládka atd.

Pod pojmem **cena pořízení** se pak rozumí peněžní částka, za kterou byl majetek pořízen bez nákladů s jeho pořízením souvisejících. Zákon o účetnictví v současné době tento pojem již nepoužívá, mohou však nastat případy, kdy je takové rozlišení účelné.

² Někdy se ve stejném významu používá i pojem tržní cena, čímž se zdůrazňuje skutečnost, že se jedná o prodejní cenu zjištěnou průzkumem trhu s daným typem majetku. V podmínkách ČR takové označení není příliš vhodné. Tím, že české cenové právo nepoužívá pojmy cena a hodnota v souladu s mezinárodními zvyklostmi, čtenáři posudku nemusí být zřejmé, zda se pojem tržní cena používá ve významu sjednané ceny či tržní hodnoty vyjadřující výsledek oceňování.

Příklad



Podnik nakoupil výrobní linku ze zahraničí. Do účetnictví bude tento majetek vstupovat v této ceně: cena výrobní linky po přepočtu na koruny 521 000 Kč, clo 6 000 Kč, přeprava 12 800 Kč, pojistné během přepravy 600 Kč, montáž a uvedení do provozu 25 000 Kč. Pořizovací cena celkem 565 400 Kč. Z toho cena zařízení 521 000 Kč¹⁷.

Zdrojem pro zjištění pořizovacích cen bývá účetní evidence. Je-li účelné pro ocenění vycházet z historické pořizovací ceny zboží, je potřebné zohlednit pouze položky, které z hlediska dalšího nakládání (např. prodeje) ovlivňují výši hodnoty zboží.

Cena obvyklá podle ZOC

Pro účely ZOC³ se pod pojmem ceny obvyklé rozumí (viz § 2, odst. 6 ZOC) cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná 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 zisku⁴.

2. Důležité typy hodnot

Určená cena (z pohledu teorie oceňování lépe určená hodnota, též, v souladu s IVS ne však v souladu s názorem ministerstva financí, hodnota administrativní či úřední)

Určenou cenou se rozumí peněžní částka, která je určena⁵ podle ZOM k jiným účelům než k prodeji (viz ust. § 1 ZOC). Podle okolností se tato určí jako cena obvyklá, mimořádná nebo zjištěná (viz ust. § 2 ZOM).

Obvyklá cena podle ZOM (z pohledu teorie oceňování lépe obvyklá hodnota)

Obvyklou cenou se rozumí cena⁶, která by byla dosažena při prodejkách 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

³ Konkrétně pro potřeby posuzování, zda prodávající či kupující nezneužívá při sjednávání cen svého výhodnějšího hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený majetkový prospěch.

⁴ Všimněte si, že podle první věty označuje pojem ceny obvyklé v ZOC skutečně sjednané ceny a to takové, pro něž je charakteristické, že jsou sjednávány mezi nezávislými prodávajícími a kupujícími. Z druhé věty však vyplývá, že za stanovených podmínek lze cenu obvyklou určit kalkulačním propočtem. V takovém případě by se již ve smyslu mezinárodních zvyklostí nejednalo o realitu existující na trhu a takto stanovená částka by měla charakter hodnoty.

⁵ Stanovena jako výsledek oceňování.

⁶ Lépe peněžní částka. Nutně se totiž nejedná o skutečně dosaženou cenu při prodeji věci, ale o částku, která by za vymezených podmínek (obvyklý obchodní styk, bez vlivu mimořádných okolností trhu) byla dosažitelná při prodeji. Jedná se o částku stanovenou oceněním. Při jejím správném určení tato pak může sloužit i pro dohodu o skutečné ceně prodejků, ale také nemusí.

mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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.

Tržní hodnota podle ZOM

Tržní hodnotou se pro účely ZOM 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 tísně. 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.

Obecná cena (z pohledu teorie oceňování lépe obecná hodnota)

V právní praxi se někdy používá dříve zaužívaný pojem obecná cena. Vymezení tohoto pojmu vycházelo z právní praxe a jen s drobnými změnami bylo použito v ZOM při vymezení ceny obvyklé. Vymezením ceny obecné se proto významně neliší od vymezení ceny obvyklé. U ceny obecné se namísto sousloví „v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“ zpravidla používalo výstižnější sousloví „v obvyklém obchodním styku v místě a době ocenění“ a součástí vymezení nebyla poslední věta vyjadřující, že cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Mimořádná cena (z pohledu teorie oceňování lépe mimořádná hodnota)

Mimořádnou cenou se rozumí cena⁷, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby (viz ust. § 2 odst. 2 ZOM).

Zjištěná cena (z pohledu teorie oceňování lépe zjištěná hodnota)

Zjištěnou cenou se rozumí cena (lépe peněžní částka), určená podle ZOM jinak než jako cena obvyklá nebo mimořádná. Konkrétně se rozumí částka určená jiným způsobem oceňování stanoveným ZOM nebo na jeho základě, tedy způsobem a) nákladovým, b) výnosovým, c) porovnávacím, či oceněním podle hodnoty d) jmenovité, e) účetní, f) kurzové nebo g) sjednanou cenou (viz ust. § 2, odst. 5 ZOM).

⁷ Tím, že se pojem používá jako typ určené a nikoliv skutečně dosažené ceny, bylo by vhodnější na místo pojmu cena použít sousloví peněžitá částka.

Hodnota reprodukční pořizovací

(též věcná hodnota, v podmínkách ČR též cena nová či výchozí cena)

Hodnotou reprodukční pořizovací se rozumí peněžní částka, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění jako novou.

Hodnota věcná

(též hodnota časová či hodnota substanční, v podmínkách ČR též nákladová cena či časová cena)

Věcnou hodnotou se rozumí peněžítá částka zjištěná nákladovým způsobem ocenění. Stanoví se jako hodnota reprodukční pořizovací, snížená o částku odpovídající opotřebení věci.

Hodnota výnosová

(v podmínkách ČR též výnosová cena)

Výnosovou hodnotou se rozumí peněžítá částka zjištěná výnosovým způsobem ocenění. Stanoví se jako součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z věci.

Zjednodušeně řečeno její výše odpovídá jistině, kterou by bylo nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z věci.

Shrnutí:

Oceňování majetku (stanovení hodnoty) představuje účelové přiřazení peněžní částky majetku nebo službě. K oceňování majetku se v ČR úzce váží dva základní právní předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, a zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Zákon o cenách mj. zavádí kategorizaci cen, způsoby jejich sjednávání a způsoby regulace cen. Zákon o oceňování majetku vymezuje pojmy majetek a služba a upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely vymezené v ZOM. Pokud ZOM nestanoví jiný způsob oceňování, majetek a služba se oceňují obvyklou cenou. Jiný způsob ocenění zákon stanoví jen pro některé typy majetku. Jiným způsobem oceňování stanoveným ZOM je způsob nákladový, výnosový a porovnávací, oceňování podle jmenovité hodnoty, oceňování podle účetní hodnoty, oceňování sjednanou cenou. Tím, že pro nemovitý majetek ZOM stanoví jiný způsob ocenění, podrobně upravený v jeho prováděcí vyhlášce, musí zejména odhadce nemovitých věcí důsledně rozlišovat mezi případy, kdy je a kdy není vázán postupem podle tohoto zákona. ZOM se zejména nevztahuje na sjednávání cen, toto ve smyslu ZOC probíhá dohodou.





Otázky k textu:

- a) Vymezte pojmy oceňování, majetek, služba, cena, cena sjednaná, cena zjištěná.
- b) Vysvětlete, co rozumíme pod pojmem cenové právo. Uveďte označení a názvy základních předpisů a vysvětlete, co tyto předpisy upravují.
- c) Popište, jakým způsobem dojde k dohodě o ceně a co jsou určené podmínky.
- d) Uveďte možné způsoby regulace cen a vysvětlete princip jejich fungování.
- e) Vymezte pojem cena obvyklá podle ZOM, uveďte, které vlivy se nezohledňují při jejím stanovení, a vysvětlete, kdy se při oceňování podle cenového předpisu majetek nebo služba ocení cenou obvyklou a kdy se použije jiný způsob ocenění?
- f) Objasněte, s jakými pojmy pracuje cenové právo ČR a který pojem je ekvivalentní pojmu hodnota při oceňování.



Další zdroje:

Zákon č. 526 ze dne 27. listopadu 1990 o cenách, v platném znění. V textu zkráceně ZOC (poslední zohledněná změna 303/2013 Sb.)

Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění. V textu zkráceně ZOM (poslední zohledněná změna 344/2013 Sb.)

Vyhláška č. 441 ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

BRADÁČ a kol. *Soudní znaleství*. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2010. ISBN 978-80-7204-704-8. Zkráceně v textu SZ.

Komentář Ministerstva financí ČR 2014-09-25 k určování obvyklé ceny (dostupné z <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>)

Mařík, M., Maříková, P. *Hodnotové báze pro oceňování podniku – stále otevřený problém*. *Odhadce a oceňování podniku* č. 3-4/2011, ročník XVII, str. 37-56, ISSN 1213-8223 (dostupné z <https://iom.vse.cz/wp-content/uploads/2016/01/OP01-Hodnotové-báze.pdf>)

2. Nákladový přístup ocenění

Po prostudování této kapitoly a vypracování úkolů budete umět:

- vyjmenovat a popsat současné i dříve používané metody pro stanovení výchozí hodnoty stavby,
- pracovat s technickohospodářskými ukazateli,
- změřit a vypočítat základní rozměrové charakteristiky stavby,
- vysvětlit pojmy životnost a opotřebení,
- odhadnout životnosti hlavních prvků staveb.

Po prostudování kapitoly a vypracování úkolů v rámci kapitoly budete schopni:

- vypočítat výchozí hodnotu stavby pomocí technickohospodářských ukazatelů,
- určit plochu pozemku, zastavěnou plochu stavby, zastavěnou plochu podlaží, obestavěný prostor stavby a další výměry pro oceňování věcí nemovitých,
- odhadnout životnost stavby včetně staveb přestárých,
- vypočítat opotřebení stavby pomocí alespoň čtyř metod.

Prostudováním kapitoly a vypracování úkolů v rámci kapitoly získáte:

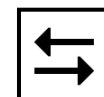
- znalosti nutné pro provádění nákladového ocenění staveb,
- schopnost vypracovat výpočet pro ocenění věcí nemovitých nákladovou metodou.

Klíčová slova kapitoly: nákladové ocenění, výchozí hodnota stavby, technickohospodářské ukazatele, agregované položky, individuální cenová kalkulace, cenové podíly, výměra, zastavěná plocha, obestavěný prostor, stáří, životnost, a opotřebení stavby, metody výpočtu opotřebení pro stavbu jako celek, analytické metody výpočtu opotřebení.



Průvodce textem:

V předchozích kapitolách jste zvládli teoretická východiska pro stanovení hodnoty majetku. V dalších částech textu se budeme zabývat již konkrétními přístupy ke kvantifikaci hodnoty nemovitých věcí. Tato šestá kapitola se zabývá jednou ze tří základních metod pro kvantifikaci hodnoty majetku, a to metodou nákladovou. Tato metoda bývá též označována jako metoda tzv. věcné či substanční hodnoty.



A) Princip nákladového ocenění

Jedním ze základních přístupů k oceňování majetku (nejen nemovitých věcí) je metoda nákladová. Princip metody vychází z jednoduché úvahy a to, že racionálně uvažující kupující za věc, která je opotřebovaná, nezaplatí víc, než by zaplatil za porovnatelnou věc novou.

Princip výpočtu není složitý. Pro posuzovanou věc se stanoví hodnota výchozí $H_{VÝCH}$ (Kč), též označovaná jako hodnota reprodukční pořizovací či hodnota nová. Výchozí hodnota je určena peněžitou částkou, za kterou by bylo možno danou věc pořídit (koupit) k datu ocenění jako novou. Takto stanovená částka se pak sníží o částku odpovídající opotřebení věci O (Kč).

Výchozí hodnota $H_{VÝCH}$ (v podmínkách ČR spíše označovaná jako výchozí cena) je vyjádřena v penězích (Kč).

Stupeň opotřebení (též amortizace) o (%) se vyjadřuje v procentech a vyjadřuje snížení užitečných vlastností oproti stavu výrobku bezvadného nového. Technický stav (též technická hodnota) stavby th (%) se vyjádří podle vztahu $th = 100 - o$ a v procentech vyjadřuje zbytek užitečného života věci v porovnání s věcí novou a její prognózovanou životností.

Částka odpovídající opotřebení věci O (Kč) se vypočte podle vztahu

$$O = H_{VÝCH} \cdot o / 100.$$

Hodnota nákladová $H_{NÁKL}$ se vypočte podle vztahu:

$$H_{NÁKL} = H_{VÝCH} - H_{VÝCH} \cdot o / 100,$$

resp. po úpravě

$$H_{NÁKL} = H_{VÝCH} \cdot (100 - o) / 100$$

nebo přímo podle vztahu

$$H_{NÁKL} = H_{VÝCH} \cdot th / 100.$$

Poslední vztah si zapamatujte a uvědomte si, že prakticky lze výpočet provést různou formou, podstata výpočtu je vždy stejná.



Pro oceňování nemovitých věcí si uvědomte, že nákladovým způsobem lze zjišťovat jen hodnotu stavby. Nákladový přístup totiž nelze aplikovat na ocenění pozemku (rozumí se samotného pozemku bez stavby). Pozemky jsou objekty, které mají přírodní charakter a nelze pro ně stanovit jejich reprodukční pořizovací hodnotu ani stupeň opotřebení. Hodnotu pozemku je proto nutno zjistit jiným způsobem a při aplikaci nákladového přístupu se hodnota nemovité věci zjistí jako součet hodnoty staveb, trvalých porostů a pozemků, jejichž hodnota se zjistí jiným způsobem.

B) Zjištění výchozí (reprodukční pořizovací) hodnoty stavby

1. Současné metody zjištění výchozí hodnoty stavby

Metody pro stanovení výchozí hodnoty stavby se liší mírou podrobnosti zohlednění konkrétního způsobu provedení stavby, resp. jejich dílčích konstrukcí, a také způsobem stanovení nákladů na pořízení jednotlivých konstrukcí či stavby jako celku.

Nejčastěji používané metody pro stanovení výchozí hodnoty stavby jsou

- individuální cenová kalkulace,
- podrobný položkový rozpočet,
- výpočet pomocí agregovaných položek,
- propočet ceny pomocí cenových ukazatelů.

Nejpodrobnější způsob výpočtu, který umožňuje dobré zohlednění skutečného provedení všech konstrukcí stavby i podrobné rozlišením nákladů na jejich pořízení je individuální cenová kalkulace příp. podrobný položkový rozpočet. Jedná se však o výpočty časově náročné, které vyžadují i podrobné znalosti skutečného provedení jednotlivých konstrukcí stavby. Součástí podkladů pro ocenění tak musí být i stavebně-technická dokumentace zachycující skutečné provedení stavby.

Výpočet pomocí agregovaných položek umožňuje zohlednit skutečné rozměry konstrukcí při jejich standardním provedení.

U propočtu pomocí cenových ukazatelů se jedná o metodu umožňující zjištění reprodukčních pořizovacích nákladů bez nutnosti podrobného zjišťování výměr dílčích konstrukcí stavby, čímž jsou možnosti zohlednění konkrétních specifik z hlediska provedení stavby omezené. Jedná se však o výpočet časově podstatně méně náročný než předchozí způsoby výpočtu a tím je i vhodný pro účely oceňování.

Individuální cenová kalkulace

Jak uvádí Bradáč¹⁸, „jedná se o nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější metodu, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a rozměry na dané stavbě. Výsledné množství pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem (po připočtení příslušných přírůžek podle pravidel pro stanovení cen stavebních prací) se obdrží reprodukční (resp. při zpětném oceňování pořizovací) cena. Individuální cenová kalkulace umožňuje i tvorbu jednotkových cen pro dílčí položky.

Podstatou této kalkulace je co nejpřesnější zjištění:

- materiálových nákladů, které je založeno na zjištění skladby a potřebného množství materiálu, zjištění jeho aktuální ceny a příp. výše dosažitelných slev,
- pořizovacích nákladů, které je založeno na analýze dopravních nákladů pro jednotlivé druhy materiálu,
- mzdových nákladů, které je založeno na analýze cen konkrétních stavebních a řemeslných prací, pracnosti, nákladů na tzv. neproduktivní práce spojené se skládáním a vnitro staveništním přesunem materiálů, realizací bezpečnostních opatření, úklidem apod.,
- nákladů vynaložených zhotovitelem na zajištění potřebných strojních zařízení a mechanizace pro vykonání konkrétního druhu práce.

V kalkulaci se tyto náklady rozdělují na náklady

- přímé (náklady související s množstvím určitého typu konstrukce) a
- nepřímé tzv. režie (nelze je vztahovat ke konkrétnímu typu konstrukce),
- přiměřený zisk.

Přímé náklady se kalkulují jako náklady na materiál, mzdy, stroje a připočítávají se ostatní přímé náklady. Nepřímé náklady se člení na režie výrobní a režie správní.

Individuální kalkulace předpokládá dobré znalosti technologií výroby, vyjasněnost podmínek stavění, znalosti v oblasti cen materiálů a prací, v oblasti vlastních nákladů firem, stanovení spotřeb materiálů atd. Výpočet tak vyžaduje velké množství odborných znalostí.

Podrobný položkový rozpočet

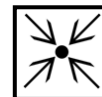
Podstatně jednodušší možností pro stanovení výchozí hodnoty staveb je vytvoření podrobného položkového rozpočtu. Pro jednotlivé položky rozpočtu je stanoven kalkulační vzorec, spotřeba materiálu na jednotku konstrukce, časová náročnost prací vč. dodávek a nákladů na zajištění potřebných strojů. Princip výpočtu je stejný jako výše, zpracovateli kalkulace však odpadá nutnost zadávat velké množství údajů. Na základě projektové dokumentace se zjistí skutečné provedení konstrukcí. Provede se výpočet výměr pro jednotlivé stavební práce. Náklady na provedení jednotlivých konstrukcí se zjistí z databází tzv. „katalogů cen“. Katalogy vydávají a pravidelně aktualizují renomované společnosti jako např. URS Praha, a.s. nebo RTS Brno, a.s. Případně se tyto stanoví individuální cenovou kalkulací. Náklady na pořízení jednotlivých konstrukcí tvoří položky rozpočtu a stejně jako výše zahrnují veškeré přímé a nepřímé náklady.

Metoda agregovaných položek

Jedná se o podstatně jednodušší variantu výpočtu výše. Principem této metody je, že hodnota konstrukcí stavby se zjistí pomocí tzv. agregovaných položek, kdy v jedné položce rozpočtu jsou již sloučeny náklady na veškeré související stavební práce, viz příklad níže, kde v 1 položce je agregováno 15 složek stavebních prací. Provedení rozpočtu je tím podstatně jednodušší, možnosti úprav s ohledem na konkrétní provedení se však omezuje.

Příklad

Ukázka sklady agregované položky je uvedena v Tab. 2. Příklad je převzat ze souboru podkladů Cenová soustava RTS data. Ceník AP-800 agregované položky. Společnost RTS, Brno a.s.¹⁹



Tab. 2 Ukázka sklady agregované položky

Pol. 900 40-2131.RAA Plot tl. 15 cm se sloupky 30x30 cm, tvárnice štípaná přírodní, výška 2,0 m

| Složka | Název | MJ | Množství na 1 m |
|--------------|---|----------------|-----------------|
| 132201111R00 | Hloub. rýh š.do 60 cm v hor. 3 do 100 m ³ , STROJ. | m ³ | 0,32 |
| 162201101R00 | Vodorov. přemístění výkopku z hor.1-4 do 20 m | m ³ | 0,32 |
| 274313511R00 | Beton základových pasů prostý C 12/15 (B 12,5) | m ³ | 0,32 |
| 339361111R00 | Výztuž a probeton. plot. sloupku 30x30 cm | m | 0,667 |
| 339361211R00 | Provázání plotového zdíva tl. 15 cm se sloupkem | kus | 0,667 |
| 339921111R00 | Sloup plotový 30x30 cm z bet. tvar. štíp. roh. přírod. | m | 0,667 |
| 339924261R00 | Hlavice sloupová z tvarovek sh-40 G, tl. 45, přírod. | soubor | 0,333 |
| 341321210R00 | Beton nosných stěn železový C 12/15 (B 12,5) | m ³ | 0,0797 |
| 341361721R00 | Výztuž stěn a příček z oceli 10425 (BSt 500 S) | t | 0,0033 |
| 348922131R00 | Zdivo plotové tl.15 cm z tvar. oboustr. štíp. přírod. | m ² | 1,62 |
| 348923121R00 | Věvec plot. tl.15 cm z tvar. jednostr. štíp. přírod. | m | 0,9 |
| 348924111R00 | Stříška plotová pro zeď tl. 20 cm z tvar. štíp. přírod | m | 0,9 |
| 711131101R00 | Izolace proti vlhkosti vodorovná pásy na sucho | m ² | 0,5 |
| 62832134R | Pás asfaltovaný těžký Bitagit 40 mineral V60 S40 | m ² | 0,575 |
| 998151111R00 | Přesun hmot, oploc. a zvlášt. obj. zděné do 10m | t | 1,6162 |

Propočet ceny pomocí technickohospodářských ukazatelů

Jedná se o metodu nejjednodušší. Výchozí hodnota se stanoví na základě porovnání oceňované stavby s obdobnou stavbou, jejíž pořizovací náklady známe.

Nejčastěji se využívá katalogů cen realizovaných staveb či technicko – hospodářských ukazatelů. Tyto vydává například URS Praha, a.s. nebo RTS Brno, a.s. V katalogu jsou stavby rozděleny podle jejich účelu užívání. Pro každou stavbu jsou uvedeny skutečné náklady vynaložené na její realizaci. Každá stavba je rozdělena na stavební díly (konstrukce), pro které jsou uvedeny jejich cenové podíly. Způsob použití je popsán na internetových stránkách <http://www.stavebnistandardy.cz>.

Výpočet se provádí takto:

1. Zjistí se skutečné provedení oceňované stavby. Na základě zaměření objektu nebo výkresové dokumentace skutečného provedení stavby se vypočte vhodně zvolená výměra charakterizující velikost stavby. U budov se nejčastěji používá obestavěný prostor stavby *OP* (běžně se výpočet provádí podle ČSN, rozhodující je způsob výpočtu výměr použitý při stanovení cenových ukazatelů v použitém katalogu).
2. V katalogu se vyhledá stavba s obdobným provedením a pro zvolenou výměru se zjistí cenový ukazatel, též jednotková cena *JC* (u budov nejčastěji cena za m³ obestavěného prostoru).

3. Porovná se skutečné provedení posuzované stavby s provedením stavby v katalogu. Pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení a zjištěných rozdílů v provedení oceňovaného objektu a objektu použitého pro porovnání se stanoví korekční koeficient K.
4. Jednotková cena se upraví korekčním koeficientem a vypočte se tzv. jednotková cena upravená JCU podle vztahu $JCU = JC \cdot K$
5. Vypočte se výchozí hodnota stavby podle vztahu $H_{VYCH} = OP \cdot JCU$.

Při výpočtu výchozí hodnoty stavby je nutné vycházet z cenové úrovně k datu, ke kterému se ocenění provádí. Pokud pro dané období nelze nalézt vhodný THU, dále se JCU upraví indexem přepočtu cen stavebních prací. Tyto indexy zveřejňuje na svých stránkách Český statistický úřad.



Příklad

Způsob uvádění údajů v katalogích je uveden v Tab. 3 a v Tab. 4. Příklad je převzat z *Technicko-hospodářských ukazatelů společnosti RTS, Brno a.s.*²⁰

Tab. 3: Budovy pro bydlení – orientační ceny za m³ obestavěného prostoru dle konstrukčně materiálových charakteristik

| 803 - Budovy pro bydlení | | | | | | | | | | |
|--|-------|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---|
| JKSO | Prům. | Konstrukčně materiálová charakteristika | | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 801 Budovy občanské výstavby | 10400 | 10080 | 11570 | 13530 | 10600 | 9065 | 8630 | 10600 | 9115 | |
| 801.1 Budovy pro zdravotní péči | 11500 | 11820 | 11670 | | 11010 | | | | | |
| 801.2 Budovy pro komunální služby a osobní hygienu | 12475 | 11850 | | 15860 | 11040 | | 11150 | | | |
| 801.3 Budovy pro výuku a výchovu | 10435 | 7725 | | 9810 | 9810 | 8940 | | 15890 | | |
| 801.4 Budovy pro vědu, kulturu a osvětlu | 12440 | 7755 | 13780 | 17270 | 12350 | | | 11040 | | |
| 801.5 Budovy pro tělovýchovu | 11160 | 9705 | 14180 | | 7955 | | | | 12810 | |
| 801.6 Budovy pro řízení, správu a administrativu | 10320 | 9275 | 10800 | | 10350 | 10580 | 6210 | 12650 | 12390 | |
| 801.7 Budovy pro společné ubytování a rekreaci | 10170 | 9485 | 10030 | 10800 | 14060 | 8065 | | | 8585 | |
| 801.8 Budovy pro obchod a společné stravování | 9800 | 9580 | | | 11000 | | | 8815 | | |
| 801.9 Budovy pro sociální péči | 8860 | 11590 | | | 9695 | 7955 | 6200 | | | |

Konstrukčně materiálová charakteristika

- 1 svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárníc, bloků
- 2 svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
- 3 svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- 4 svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
- 5 svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- 6 svislá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- 7 svislá nosná konstrukce kovová
- 8 svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- 9 svislá nosná konstrukce z jiných materiálů

Tab. 4: Struktura stavebních dílů a řemeslných oborů v % (též tzv. cenové podíly)

| Díl | | Průměr | Konstrukčně materiálová charakteristika | | | | | | | | |
|-----|-------------------------------|--------|---|------|------|------|------|------|------|-----|-----|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | Zemní práce | 2,1 | 1,7 | 2,4 | 3,4 | 2,1 | 1,6 | 0,5 | 1,0 | 3,9 | 0,0 |
| 2 | Základy, zvláštní zakládání | 4,9 | 3,6 | 4,9 | 5,9 | 5,1 | 4,1 | 4,1 | 4,9 | 3,9 | 0,0 |
| 3 | Svislé a kompletní konstrukce | 13,8 | 11,7 | 12,0 | 11,1 | 13,6 | 18,5 | 50,3 | 24,9 | 9,5 | 0,0 |
| 4 | Vodorovné konstrukce | 9,8 | 6,6 | 7,2 | 6,8 | 10,4 | 10,4 | 2,2 | 15,9 | 3,7 | 0,0 |
| 5 | Komunikace | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,7 | 0,0 |
| 6 | Úpravy povrchu, podlahy | 5,4 | 7,0 | 6,6 | 4,2 | 5,3 | 4,4 | 2,6 | 3,4 | 5,1 | 0,0 |
| 8 | Trubní vedení | 0,1 | 0,1 | 0,0 | 0,2 | 0,1 | 0,3 | 0,0 | 0,7 | 0,4 | 0,0 |
| 9 | Ostatní konstrukce, bourání | 3,4 | 2,4 | 2,7 | 1,9 | 3,9 | 1,9 | 0,7 | 0,9 | 1,9 | 0,0 |

V tabulce je uvedeno pouze prvních 8 stavebních dílů dle katalogu. Celá tabulka je uvedena na www.stavebnistandardy.cz.

Stanovení výchozí hodnoty stavby podle oceňovací vyhlášky

Podobný přístup ke stanovení výchozí hodnoty nákladovým způsobem využívá i oceňovací vyhláška (vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění). Tato pro jednotlivé typy stavebních objektů stanoví tzv. základní ceny ZC, vyjadřující náklady na pořízení měrné jednotky stavby. Pro budovy, haly, rodinné domy a další to jsou m³ obestavěného prostoru, u plošných staveb m² zastavěné plochy, u liniových staveb běžné m stavby. Tyto základní ceny ZC byly v cenovém předpisu poprvé stanoveny v roce 1994. ZC je proto nutno upravit na současnou cenovou úroveň vynásobením tzv. koeficientem změny cen staveb K_i (stručně koeficientem inflace), který je vztažen k cenové úrovni roku 1994.

Podle typu objektu a konstrukčních charakteristik se určí základní cena ZC. Ta se upraví koeficientem inflace K_i a dalšími koeficienty, pomocí kterých se zohlední rozdíly oceňovaného objektu oproti standardnímu (etalonovému) provedení daného typu stavby. U budov a hal se např. jedná o koeficienty K₁ až K₅, které zohledňují rozdíly v druku konstrukce (K₁), ve velikosti průměrné zastavěné plochy (K₂), v průměrné výšce podlaží (K₃), ve vybavení stavby (K₄) a v poloze objektu (K₅) a vypočte se základní cena upravená ZCU podle vztahu

$$ZCU = ZC \cdot K_i \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5$$

Pokud se při ocenění podle cenového předpisu stanovuje tzv. cena stavby nákladovým způsobem CS_N, po stanovení ZCU se tato následně násobí počtem měrných jednotek a cena (lépe hodnota) se sníží o opotřebení. Cena stavby nákladovým způsobem se dále upraví indexem pp, který se vypočte jako součin indexu trhu a indexu polohy.

Pro zájemce

Postupy při oceňování podle oceňovací vyhlášky se budete podrobně zabývat v předmětu Současné oceňovací předpisy. Již nyní si však všimněte, že vyhláška v principu používá obvyklý způsob stanovení hodnoty nákladové, tedy stanoví reprodukční pořizovací náklady a tyto sníží o opotřebení. Vyhláška však specificky

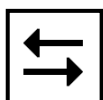


pomocí indexu pp již ve výpočtu ceny (lépe hodnoty) nákladové zohledňuje i úroveň dosahovaných prodejních cen.

Při obvyklém způsobu stanovení směnné hodnoty se zpravidla u nemovitých věcí používá jiný postup. Aplikují se všechny relevantní metody ocenění. Zjistí se tedy hodnoty užité vyjádřené hodnotou nákladovou a výnosovou a pro analýzu stavu trhu se běžně použije metoda porovnávací (viz dále). Z takto stanovených hodnot se pak dovozuje směnná hodnota.

V případě, kdy úkolem znalce (odhadce) je stanovit jak hodnotu administrativní (podle cenového předpisu), tak i hodnotu směnou (podle jiných právních předpisů), může jako jeden z podkladů pro stanovení směnné hodnoty s výhodou použít v podstatě celý výpočet ceny (lépe hodnoty) nákladové podle cenového předpisu s tím, že zjištěnou částku neupraví indexem pp a stav trhu dále zohlední na základě vlastního průzkumu trhu.

2. Dříve používané metody stanovení výchozí ceny stavby



Průvodce textem:

Rovněž dříve platné oceňovací předpisy (platné před rokem 1994) používaly nákladový přístup k ocenění majetku. V ČR se pro stanovení hodnoty nové stavby v cenových předpisech používaly nejprve tzv. metoda třídy kvality, později metoda bodovací.

Metoda třídy kvality

Metoda třídy kvality byla používána ve vyhláškách č. 18/1963 Sb., č. 73/1964 Sb. a č. 43/1969 Sb.

Pro jednotlivé typy staveb byly předpisem stanoveny tzv. třídy kvality. Pro rodinné domky a obytné části zemědělských usedlostí se používaly třídy I až IV (nejlepší až nejhorší provedení), pro rekreační chaty I až III, apod. Pro každý typ stavby a třídu kvality bylo popsáno charakteristické provedení hlavních konstrukcí stavby. Podle skutečného provedení jednotlivých konstrukcí oceňované stavby se tyto zařadily do příslušné třídy kvality. Podle převažujícího zařazení konstrukcí se provedlo celkové zařazení stavby do třídy kvality. Podle zjištěného zařazení se návazně na cenový předpis určila jednotková cena stavby. Výchozí cena se pak určila jako součin jednotkové ceny a výměry stavby. U výše zmíněných rodinných domků a obytných částí zemědělských usedlostí se jako výměra uvažoval součet podlahových ploch obytných, příp. i provozních místností.

Bodovací metoda

Tak zvaná bodovací metoda se v cenových předpisech používala od 1. 1. 1985 do 30. 10. 1994. Poprvé byla použita ve vyhlášce č. 128/1984 Sb., naposledy ve vyhlášce č. 393/1991 Sb.

Pro jednotlivé typy staveb byly konstrukce a vybavení rozděleny na jednotlivé znaky. Pro každý znak byly popsány základní varianty provedení, kterým byly přiřazeny body za jednotku výměry stavby.

Např. pro rodinné a rekreační domky a rekreační chalupy se používalo 36 znaků. Podle skutečného provedení se pro každý znak stanovil z tabulky počet bodů. U hal a budov se počet bodů stanovil pro každé podlaží a například cena rodinného domku se pak zjistila součtem ocenění jednotlivých podlaží. Podlaží se ocenilo vynásobením hodnoty 1 bodu součtem bodů zjištěných na základě bodového hodnocení podle jednotlivých znaků a plochou podlaží v m². Hodnota 1 bodu byla 1 Kčs.

Z uvedeného je zřejmé, že výchozí hodnotu stavby lze zjišťovat různými způsoby na různé úrovni podrobnosti. Zjištěná hodnota však musí dostatečně dobře vyjadřovat v penězích částku, za kterou lze danou stavbu k datu ocenění pořídit jako novou.

C) Výměry nemovitých věcí

Náklady na pořízení jednotlivých konstrukcí či celé stavby se odvíjejí od skutečného provedení konstrukcí stavby a jejich výměry, tedy vhodně zvolené charakteristiky vyjadřující množství konstrukce na stavbě. Obdobně platí pro stavbu jako celek.

Jako výměry se u nemovitých věcí nejčastěji používají:

- zastavěná plocha stavby nebo podlaží,
- obestavěný prostor stavby,
- podlahová plocha místností,
- plocha pozemku,
- plocha nebo délka venkovních úprav.

Stejně jako náklady na pořízení jednotlivých konstrukcí. Lze i výměry staveb zjišťovat na různé úrovni podrobnosti. Při stanovení velikosti stavby lze např. obestavěný prostor zastřešení počítat velmi podrobně jako geometrický tvar tělesa vymezeného vnějšími konstrukcemi zastřešení a horní úrovní stropní konstrukce nad posledním nadzemním podlažím nebo jen zjednodušeným způsobem, při kterém se zohlední jen plocha stavby, výška nadezdívky a výška hřebene střechy (neodečítají se valby, polovalby, nepřičítají se vikýře apod.). Používáme-li výměry pro zjištění hodnoty stavby, způsob jejich stanovení musí vždy vycházet ze způsobu, který byl použit pro výpočet cenových ukazatelů a ten je potřebné zjistit.

Způsob stanovení výměr pro potřeby oceňování podle cenových předpisů je uveden ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. v platném znění. Pro ostatní účely se zpravidla používá ČSN 73 4055. Pokyny pro zjišťování výměr pro potřeby rozpočtování bývají uvedené v cenících pro každou položku rozpočtu.

Jako výměra pozemku se vždy uvažuje jeho plocha vymezená ortogonálním průmětem do vodorovné roviny. Nepočítá se tedy skutečná plocha, výměra se zjišťuje pomocí geodetických metod a pro potřeby ocenění se zjistí z listu vlastnictví. Naopak u plochy venkovních úprav (například dlažeb, vozovek) se vždy uvažuje

skutečná velikost zpevněné plochy. Bude-li celý pozemek pokrytý dlažbou a bude sklonitý, vznikne vždy rozdíl mezi výměrou pozemku a výměrou dlažby. Podrobně je problematika měření a zjišťování výměr popsána v knize Teorie a praxe oceňování nemovitostí v kap. (1).

D) Životnost a opotřebení staveb

1. Stáří stavby

Stáří stavby se při oceňování uvažuje jako doba od počátku užívání stavby do doby, ke kterému se ocenění provádí. Stáří se udává v celých rocích a u staveb se počítá jako rozdíl roku, ke kterému se ocenění provádí a roku jejího pořízení.

2. Životnost staveb

Životnost je schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav.

Při posuzování životnosti staveb, příp. doby jejich dalšího trvání, se používají tato pojmy:

- předpokládaná životnost – vyjadřuje celkovou předpokládanou dobu užitečného života stavby,
- základní životnost – vyjadřuje celkovou předpokládanou dobu užitečného života stavby, která se zpravidla uvažuje na počátku jejího užívání,
- zbytková životnost (předpokládaná doba dalšího trvání) – vyjadřuje odhad doby dalšího užitečného života stavby, který se stanoví na základě doby užívání a stavu objektu k datu posouzení,
- životnost objektová (též technická) – představuje předpokládanou dobu užívání, stanovenou jen s ohledem na potenciální výskyt objektových mezních stavů, pro které je charakteristické, že²¹: „vznikají důsledkem změny struktury objektu. Důvody jejich vzniku jsou interní, protože mají původ v samotném objektu.“
- životnost environmentální (též morální či ekonomická životnost) – představuje předpokládanou dobu užívání stanovenou s ohledem na potenciální výskyt environmentálních mezních stavů, pro které je charakteristické²², že: „vznikají v důsledku změny stavu okolí objektu. Důvody jejich vzniku jsou externí (environmentální), protože mají původ v okolí technického objektu. Může se jednat o změnu požadavků na kvalitu funkcí objektu nebo o změnu požadavků na působení objektu vůči okolí.“

3. Předpokládaná životnost

Délku užitečného života stavby je nutno uvažovat jako veličinu dynamickou (časově proměnnou). Jinou životnost uvažujeme na počátku užívání, jinou v průběhu provozu, kdy již máme dostatek dalších informací o chování objektu během jeho užitečného života a původní odhad můžeme dále zpřesňovat.



Příklad²³

Příkladem dynamičnosti prognózování doby užitečného života může být posouzení architektonicky dobře ztvárněného domu pro rodinné bydlení vilového charakteru.

V okamžiku kdy se bude jednat o novostavbu ve výborném technickém stavu (technický stav 100 %, morální zastarání 0 %), nebude limitující okamžik vzniku mezního stavu vlastností struktury (jako typu objektového mezního stavu). S ohledem na obvyklý růst technické úrovně a běžné změny požadavků na stavby bude uvažováno se vznikem mezního stavu kvality (jako typu environmentálního mezního stavu) a při ocenění bude uvažována doba užitečného života např. 100 roků. V okamžiku, kdy bude stejná stavba posuzována při stáří např. 80 let po provedené rozsáhlé modernizaci, může být doba užitečného života téže stavby prodloužena např. na 120 let. Při tomto posouzení zvážíme potenciální výskyt mezního stavu vlastností struktury. Ani při stáří 120 let, kdy např. uvažovaný technický mezní stav nastane, nemusí vzniknout mezní stav celého objektu. Může nastat i situace, že stavba získá kulturní hodnotu, např. z důvodu, že původně neznámý architekt se stal světově uznávaným odborníkem. V takovém případě může být účelné přistoupit k náročné sanaci konstrukcí za účelem prodloužení technické životnosti. Z hlediska zvýšení kulturní hodnoty mohou být vynaloženy i nemalé prostředky na uvedení do originálního stavu.

Základní úvahy znalce by při každém takovém posouzení měly být v posudku řádně odůvodněny. Z důvodu přezkoumatelnosti by mělo být z posudku též zřejmé, z jakých skutečností znalec při prognózování vycházel. Jedná se především o způsob provedení stavby, její stáří, způsob provádění údržby a oprav, provedené změny stavby (přístavby, nástavby, rekonstrukce, modernizace), vyskytující se vady a poruchy.

Současně asi nejpoužívanější hodnoty délky základních životnosti staveb jsou uvedeny v oceňovací vyhlášce:

- budovy a haly, rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační chaty a zahrádkářské chaty zděné, monolitické, železobetonové a ocelové – 100 roků, ostatní – 80 roků a méně,
- stavby inženýrské a speciální pozemní podle druhu konstrukce – 50 až 100 roků,
- vedlejší stavby a garáže zděné – 80 roků, dřevěné oboustranně obíjené a montované – 60 roků, ostatní – 30 až 40 roků,
- studny kopané a vrtané nad 150 mm – 100 let, ostatní 50 roků.

4. Životnost přestárých staveb

Pod pojmem přestárá stavba se při oceňování nemovitých věcí rozumí taková stavba, která se blíží, nebo již dokonce překročila dobu základní životnosti.

Pro stanovení životnosti přestárých staveb lze využít několika výpočetních metod.

- Smejkalova bodovací metoda – tato metoda je doporučena pro stavby, které přesáhly 60 % své základní životnosti. Jsou-li stavby starší než 100 roků, uvažuje se stáří $S = 100$ roků. Z tabulky uvedené v knize Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí v kapitole 4.3.2 se zjistí součet pomocných bodů K . Z tohoto se pak vypočte doba

dalšího trvání stavby T (zaokrouhlujeme nahoru) $T = S \times K / 100$ (roků). Celková životnost stavby se pak stanoví podle vztahu $Z = S + T$ (roků).

- **Kubická metoda pro zjištění životnosti staveb** – metoda klade důraz na životnost prvků dlouhodobé životnosti. Výpočet je složitější, a proto se s principem výpočtu seznámte v kapitole 4.3.3 knihy Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.

5. Opotřebení staveb

Stupeň opotřebení (též amortizace) o (%) se vyjadřuje v procentech. Etalonem pro stanovení technického stavu stavby, a tedy i stupně jejího opotřebení je stav bezvadný nový. Bezvadná nová stavba (stav BN) má vždy technickou hodnotu $th_{BN} = 100\%$ a její opotřebení je tedy $o_{BN} = 0\%$. Stavba zcela opotřebená (na konci svého užitečného života, stav $KŽ$) má zpravidla $th_{KŽ} = 0\%$ a její opotřebení $o_{KŽ} = 100\%$. Tato zásada neplatí univerzálně pro všechny technické objekty, viz níže pro zájemce. Pro vztah mezi technickou hodnotou th (%) a opotřebením o (%) vždy platí:

$$th = 100\% - o.$$



Pro zájemce

Stroje běžně umožňují provádění tzv. generálních oprav (GO), spočívajících v celkových opravách (CO) všech skupin. Je-li stroj na konci svého užitečného života, často se přistupuje k provedení CO jednotlivých skupin, kdy se vadné a opotřebené díly nahradí díly továrně novými, opravenými nebo renovovanými. Tímto způsobem se obnoví původní technické vlastnosti skupin a stroj lze dále užívat v dalším životním cyklu. Tím, že provedení GO může být v řadě případů výhodnější než koupě nového stroje, i stroj na konci svého užitečného života má určitou zbytkovou hodnotu. Tato se zpravidla uvažuje ve výši cca 10 % ($th_{KŽ} = 10\%$).

U nemovitých věcí se běžně se zbytkovou hodnotou neuvažuje, a to zejména z důvodu, že délka jejich užitečného života bývá velmi dlouhá a nelze dost dobře prognózovat účelnost případných rekonstrukcí na konci jejich životního cyklu.

Též pro odhadce nemovitých věcí je zajímavé, jak odhadci strojů přistupují k ocenění stroje po takové GO. Je-li u stroje provedena GO, dobu provozu se uvažuje nikoliv od doby pořízení, ale od doby provedení GO. Při stanovení opotřebení se pak zohlední skutečnost, že technická hodnota stroje na počátku tohoto dalšího životního cyklu (th_N) byla nižší než 100 %. Neplatilo tedy, že $th_N = th_{BN} = 100\%$ a zpravidla uvažují s $th_N = 90\%$.

Pro stanovení stupně opotřebení se používá řada amortizačních stupnic. Tyto se liší svým průběhem a vyjadřují závislost stupně opotřebení na stáří, resp. době provozu. Řada z nich má své speciální použití.

Mezi nejběžnější patří metoda:

- lineární (nejběžnější),
- lineární se zbytkem (u staveb se zpravidla nepoužívá, viz výše pro zájemce),
- Kusýnova (její vhodnost bývá diskutována),
- Kusýn – Röttingerova (obdobně jako výše),

- kvadratická (u staveb se zpravidla nepoužívá),
- semikvadratická (hojně se využívala v minulosti v případě, že u stavby byla provedena výměna PKŽ, dnes se na místo ní používá podrobnější metoda analytická, viz dále).

Existuje i řada dalších amortizačních stupnic, rovněž tyto mají své specifické využití a je nutno pečlivě zvažovat vhodnost použití.

Opotřebení lze počítat pro stavbu jako celek nebo jako vážený průměr opotřebení jednotlivých konstrukcí.

Běžně se opotřebení počítá pro stavbu jako celek, zpravidla s využitím metody lineární. Při použití lineární metody pak za každý rok se opotřebení zvyšuje o stejnou hodnotu. Například při životnosti 100 let je opotřebení 1 % ročně.

Výpočet opotřebení pomocí váženého průměru opotřebení jednotlivých konstrukcí se používá v případech, kdy jednotlivé konstrukce stavby jsou ve velmi rozdílném technickém stavu. Tento přístup používá i oceňovací vyhláška. Metoda se označuje jako analytická. Vyhláška její použití předepisuje v těchto případech:

- a) stavba je ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- b) stavba je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- c) výpočet opotřebení stavby lineární metodou je nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,
- d) předmětem oceňování je kulturní památka,
- e) u stavby je provedena nástavba, přístavba či vestavba,
- f) je-li stavba poškozena vlivem živelní pohromy (zejména povodní nebo požárem).

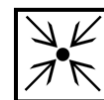
Výhodou analytické metody je možnost lépe zohlednit skutečný stav stavby v případech, kdy jsou na stavbě provedeny podstatné stavební úpravy v podobě nahrazení významného množství prvků krátkodobé životnosti nebo v případech podstatných změn staveb v podobě nástaveb, přístaveb, vestaveb či rekonstrukcí.

Pro každý prvek stavby (základy, zdivo...) se stanoví stupeň jejich opotřebení (běžně metodou lineární) a opotřebení stavby se vypočítá jako vážený průměr opotřebení jednotlivých prvků stavby. Váhou je cenový podíl konstrukce na dané stavbě, který vyjadřuje poměr nákladů na pořízení dané konstrukce k celkovým nákladům na pořízení stavby.

Metoda se používala i v minulosti, např. Kolodzejova logaritmická metoda či Kasova analytická metoda).

Příklad

Příklad s výpočtem opotřebení rodinného domu analytickou metodou je uveden v Tab. 5. Uvažován je případ, kdy u RD strého 50 roků byla před 30 roky vyměněna instalace plynu a před 8 roky podsttná část dalších prvků krátkodobé životnosti. Cenové podíly jsou stanoveny na základě oceňovacího předpisu a pro výpočet opotřebení jednotlivých prvků bylo využito lineární metody.



Tab. 5: výpočet opotřebení rodinného domu analytickou metodou

| Pol. č. | Konstrukce a vybavení | Stáří B | Životnost prvku C | Opotřebení B/C | 100×A×B / C |
|-------------------------|------------------------------|---------|-------------------|----------------|----------------|
| (1) | (2) | (14) | (15) | (16) | (17) |
| 1 | Základy včetně zemních prací | 50 | 175 | 0,2857 | 1,229 |
| 2 | Svislé konstrukce | 50 | 140 | 0,3571 | 8,679 |
| 3 | Stropy | 50 | 140 | 0,3571 | 3,321 |
| 4 | Zastřešení mimo krytinu | 50 | 110 | 0,4545 | 1,909 |
| 5 | Krytiny střech | 8 | 60 | 0,1333 | 0,400 |
| 6 | Klempířské konstrukce | 8 | 55 | 0,1455 | 0,102 |
| 7 | Vnitřní omítky | 50 | 65 | 0,7692 | 4,923 |
| 8 | Fasádní omítky | 8 | 45 | 0,1778 | 0,587 |
| 9 | Vnější obklady | 8 | 40 | 0,2000 | 0,080 |
| 10 | Vnitřní obklady | 8 | 40 | 0,2000 | 0,480 |
| 11 | Schody | 50 | 140 | 0,3571 | 1,393 |
| 12 | Dveře | 8 | 65 | 0,1231 | 0,418 |
| 13 | Okna | 8 | 65 | 0,1231 | 0,652 |
| 14 | Podlahy obytných místností | 8 | 50 | 0,1600 | 0,368 |
| 15 | Podlahy ostatních místností | 8 | 50 | 0,1600 | 0,224 |
| 16 | Vytápění | 8 | 35 | 0,2286 | 0,960 |
| 17 | Elektroinstalace | 8 | 40 | 0,2000 | 0,800 |
| 18 | Bleskosvod | 8 | 40 | 0,2000 | 0,100 |
| 19 | Rozvod vody | 8 | 35 | 0,2286 | 0,640 |
| 20 | Zdroj teplé vody | 8 | 35 | 0,2286 | 0,366 |
| 21 | Instalace plynu | 30 | 35 | 0,8571 | 0,429 |
| 22 | Kanalizace | 8 | 45 | 0,1778 | 0,516 |
| 23 | Vybavení kuchyní | 8 | 25 | 0,3200 | 0,160 |
| 24 | Vnitřní hygienické vybavení | 8 | 45 | 0,1778 | 0,889 |
| 25 | Záchod | 8 | 40 | 0,2000 | 0,080 |
| 26 | Ostatní | 8 | 40 | 0,2000 | 0,600 |
| 27 | Konstrukce neuvedená | | | | 0,000 |
| Opotřebení celku | | | | | 30,30 % |



Korespondenční úkol:

V knize *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí* vyhledejte vztahy pro výpočet opotřebení metodou lineární, lineární se zbytkem, semikvadratickou a kvadratickou. Uvažujte základní životnost 100 roků a v tabulkovém editoru Excel vypočtěte opotřebení stavby pro stáří 0, 10, 20, 30, 40... až 100 roků. V grafu porovnejte průběh technické hodnoty a výsledek popište. Na základě studia kapitoly vysvětlete, kdy je vhodné použít metodu semikvadratickou.

Najděte rekreační chatu, kterou budete moci se souhlasem vlastníka zaměřit. Připravte si její náčrt, provedte zaměření chaty a kóty zapisujte do nákresu. Vhodně využijte průběžného měření vzdáleností. Vypočtěte obestavěný prostor podle ČSN. Stanovte výchozí hodnotu chaty s použitím THU. Odhadněte životnost chaty a vypočtěte její opotřebení. Uvažujte, že stáří střešní krytiny, klempířských konstrukcí, oken a dveří je 10 let. Vypočtete opotřebení chaty metodou lineární a semikvadratickou pro stavbu jako celek a opotřebení metodou analytickou. Výsledky porovnejte.

Shrnutí:

Nejčastěji používané metody pro stanovení výchozí hodnoty stavby jsou individuální cenová kalkulace, podrobný položkový rozpočet, metoda agregovaných položek, propočet ceny. Pro potřeby oceňování se nejčastěji používá propočet ceny. Dřívější oceňovací předpisy používaly též metodu třídy kvality a metodu bodovací.

Životnost je schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav.

Stáří stavby se uvažuje jako doba od počátku jejího užívání do doby, ke které se ocenění provádí a udává a v celých rocích. Délku užitečného života je nutno uvažovat jako veličinu dynamickou (časově proměnnou). Na počátku užívání vždy vycházíme z životnosti základní a tuto dále upřesňujeme s ohledem na skutečný stav stavby.

Opotřebení, někdy označované jako znehodnocení, stavby vyjadřuje míru degradace stavby. Pro výpočet opotřebení technických objektů se používá řada amortizačních stupnic. Každá z nich má však své specifické použití, a proto je při volbě amortizační stupnice potřebné vždy zvažovat vhodnost jejího použití. U staveb se většinou používá metoda lineární. Výpočet opotřebení lze provádět pro stavbu jako celek nebo se toto stanoví jako vážený průměr opotřebení jednotlivých konstrukcí (metoda analytická). Váhou je cenový podíl konstrukce na dané stavbě.

Otázky k textu:

- g) Uvedte výčet metod používaných ke stanovení výchozí hodnoty stavby a vysvětlíte výhody a nevýhody jednotlivých přístupů.
- h) Vysvětlíte pojem životnost stavby. Uvedte jaké typy mezních stavů lze uvažovat při oceňování majetku.
- i) Popište vztah mezi technickou hodnotou stavby a stupněm jejího opotřebení.
- j) Nakreslete průběh technické hodnoty stavby při uvažování amortizační stupnice lineární, lineární se zbytkem, semikvadratické, kvadratické, Kusýnovi, Kusýn – Röttingerovi a popište vhodnost či nevhodnost jejich použití pro stavby.
- k) Popište co je poměrný díl stavby a objasněte princip výpočtu opotřebení analytickou metodou.

Další zdroje:

Vyhláška o cenách staveb v osobním vlastnictví a náhradách při vyvlastnění č. 43/1969 Sb.

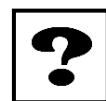
Vyhláška o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů č. 393/1991 Sb.

Stavební standardy [online]. 2023, [cit. 12. 12. 2023].

<https://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=6&ID=6>

Kolektiv autorů. Cenové ukazatele ve stavebnictví. RTS Brno, a.s. Brno 2012.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.



MATĚJKA, M. a kol. *Oceňování nemovitostí*. Praha, SNTL 1976.

SMEJKAL, Z. *Soudní inženýrství, 1990, vol. 1, no. 2, p. 12-16*

Kolodzej, K. *Ohodnocovanie a oceňovanie nehnuteľností*. Bratislava, SVTL 1973.

KOVAŘOVIČ, J., POPPER, B. *Rukověť pro odhady nemovitostí, vol. I. a II.* Praha: Vlastním nákladem, 1935 and 1937.

LACINÝ, J., NOSEK, B., SVOBODA, A. *Oceňování obytných a menších hospodářských staveb odhadem*. Praha: SNTL, 1965.

3. Výnosový přístup ocenění

Po prostudování kapitoly a vypracování úkolů v rámci kapitoly budete umět:

- používat základní pojmy finanční aritmetiky,
- kapitalizovat budoucí příjmy na současnou hodnotu,
- stanovit základní typy výdajů spojených s provozem nemovitosti.

Po prostudování kapitoly a vypracování úkolů v rámci kapitoly budete schopni:

- vypočítat hrubý a čistý výnos z nemovitosti.
- vysvětlit principy výnosového způsobu oceňování.

Prostudováním kapitoly a vypracování úkolů v rámci kapitoly získáte:

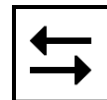
- základní znalosti potřebné pro stanovení výnosové hodnoty nemovitosti,

Klíčová slova kapitoly: výnosová metoda, finanční aritmetika, náklady, hrubý výnos, čistý výnos, nájemné, úroková míra, věčná renta



Průvodce textem:

V této kapitole je pozornost věnována druhému přístupu používanému pro posouzení užité i směnné hodnoty nemovitých věcí. Jedná se o přístup výnosový. Pro správné pochopení problematiky stanovení výnosové hodnoty nemovitosti je nutné, abyste si nastudovali, příp. si zopakovali, základní pojmy finanční aritmetiky jako jsou úroková sazba, úroková míra, úročitel, inflace, úrok, složené úrokování či diskontování, viz kapitola 6.4 knihy Teorie a praxe oceňování nemovitostí.



Jak uvádí Bradáč²⁴, „Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost. Výpočet se provádí zpětně – součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.

V této kapitole budeme pracovat s níže uvedenými důležitými pojmy:

Úrok U (Kč) – částka, která přibude k jistině J za dobu t při úrokové míře u .

Úroková míra u (%) – určuje kolik % z jistiny J činí úrok za určité období, obvykle rok (p.a. – per annum, za rok).

Úroková sazba i (-) – setinné vyjádření úrokové míry ($i = u/100$).

Úročitel q (-) – udává, na kolik vzroste úrokem 1 koruna za rok při dané úrokové sazbě ($q = 1 + i$).

Diskontní míra r (%) – je procentní sazba, kterou se diskontují (přepočítávají) budoucí čisté výnosy z nemovité věci (zisky) v jednotlivých obdobích na současnou hodnotu. Používá se při výnosovém oceňování.

Míra kapitalizace p (%) – je procentní sazba stanovená v příloze oceňovací vyhlášky.

Používá se při oceňování výnosovým způsobem podle oceňovací vyhlášky.

Při výnosovém oceňování se na nemovitou věc nahlíží jako na investici, která může přinášet výnos v podobě nájemného, a tedy i zisk. Hodnota věci se zjistí jako součet budoucích příjmů. Jelikož tyto příjmy budou vznikat v budoucnosti, jejich současná hodnota se zjistí tzv. kapitalizací, která je vysvětlena na příkladu níže.

Příklad

Pokud do banky uložíte částku, jejíž současná hodnota PV (present value) je 10 000 Kč, a to na 5% úrok ($u = 5\%$, $i = 0,05$, $q = 1,05$), její budoucí hodnota FV (future value) se bude zvyšovat podle vztahu $FV = PV \cdot q^t$, kde t udává počet roků, na který je částka uložena.

V okamžiku uložení je hodnota uložených peněz ($FV_0 = PV \cdot q^0 =$) 10 000 Kč. Po prvním roce je hodnota peněz již vyšší a to ($FV_1 = PV \cdot q^1 =$) 10 500 Kč, po druhém roce ($FV_2 = PV \cdot q^2 =$) 11 025 a např. v 10. roce ($FV_{10} = PV \cdot q^{10} =$) 16 289 Kč.

Tím, že peníze, které máme k dispozici, se mohou zhodnocovat, stejná částka vyplacená v budoucnosti FV má pro nás nižší hodnotu a tato se vypočítá podle vztahu $PV = FV/q^t$.

Bude-li Vám nyní (v roce 0) vyplacena částka 10 000 Kč, má pro Vás hodnotu ($PV_0 = FV/q^0 =$) 10 000 Kč. Stejná částka vyplacená za rok má pro Vás menší hodnotu ($PV_1 = FV/q^1 =$) 9 524 Kč, stejná částka vyplacená za dva roky ještě menší ($PV_2 = FV/q^2 =$) 9 070 Kč. Vidíme, že její současná hodnota s časem významně klesá a konverguje k 0. Za 10 let to je ($PV_{10} = FV/q^{10} =$) 6 446 Kč, za 50 let ($PV_{50} = FV/q^{50} =$) 872 Kč, za 100 let již skoro zanedbatelný ($PV_{100} = FV/q^{100} =$) 76 Kč. (resp. 76,0449). I tato částka by se však při dané úrokové míře zhodnotili za 100 let na ($76,0449 \cdot 1,05^{100} =$) 10 000 Kč.

Z příkladu výše lze dovést, že součet každoročně vyplácených budoucích příjmů FV_0, FV_1, FV_2, \dots , kapitalizovaných na současnou hodnotu, je zcela obecně dán vztahem

$$PV = \frac{FV_0}{q^0} + \frac{FV_1}{q^1} + \frac{FV_2}{q^2} \dots$$

a tvoří tzv. nekonečnou řadu. Za předpokladů konstantních příjmů v jednotlivých letech $FV_0 = FV_1 = FV_2 \dots = FV$ lze výpočtový vztah zjednodušit a vypočítat součet této nekonečné řady. Zavedeme-li substituci $1/q = d$ je zřejmé že se jedná o geometrickou řadu,

$$PV = FV \cdot d^0 + FV \cdot d^1 + FV \cdot d^2 \dots,$$

která je konvergentní pro všechna $d < 1$, což je při nenulové úrokové míře vždy splněno. Součet této geometrické řady pak lze vypočítat podle vztahu

$$PV = \frac{FV}{1-d} = \frac{FV}{1-\frac{1}{q}} = \frac{FV \cdot q}{q-1} = \frac{FV(1+i)}{i}.$$

Neuvažujeme-li s příjmem v roce 0, hodnota budoucích příjmů se vypočte podle vztahu

$$PV = \frac{FV(1+i)}{i} - FV = \frac{FV}{i},$$

což je vztah pro výpočet tzv. věčné renty.

Pokud stejně jako výše neuvažujeme s příjmem v roce 0, avšak uvažujeme, že příjmy mohou být proměnné a dosažitelné jen po dobu n roků, jejich současnou hodnotu PV vypočteme podle vztahu:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{FV_t}{q^t} = \sum_{t=1}^n \frac{FV_t}{(i+1)^t}.$$

Aplikujeme-li výše provedená odvození na ocenění nemovitých věcí, je potřebné si uvědomit dvě podstatné skutečnosti:

1. Každoročně přijaté nájemné P představuje jen hrubý výnos. Za účelem dosažení těchto výnosů musí vlastník vynakládat pravidelné i nepravidelné náklady N , spojené s pronajímáním nemovitosti. Zejména musí platit daň z nemovité věci, hradit náklady spojené s pojištěním stavby, náklady na opravy a údržbu, správu nemovitosti a odpisy. Tyto náklady mu výnos (zisk) Z snižují. Budoucí příjmy tak jsou dány jen čistým ročním výnosem podle vztahu
 $Z = P - N$.
2. Výnosy neplynou z jistiny, ale z pronájmu nemovité věci. Úrokovou sazbu i je třeba nahradit diskontní mírou r (%), příp. při ocenění podle oceňovací vyhlášky mírou kapitalizace p (%).

S ohledem na dlouhou dobu užitečného života nemovitých věcí, nejběžnějším způsobem výnosového ocenění je stanovení výnosové hodnoty H_{VYN} tzv. věčnou rentou podle vztahu

$$H_{VYN} = \frac{P - N}{r} \cdot 100 = \frac{Z}{r} \cdot 100.$$

Vztah lze použít pro případy, kdy očekávané výnosy lze považovat jen za nevýznamně proměnné (tedy přibližně konstantní) a současně lze předpokládat, že tyto budou dosažitelné po velmi dlouhou dobu.

V případě, že v jednotlivých letech lze očekávat významné rozdíly v budoucích výnosech, příp. je nutno uvažovat s tím, že výnosy budou dosažitelné jen po omezenou dobu, je nutno použít obecnější vztah

$$H_{VYN} = \sum_{t=1}^n \frac{Z_t}{(100+r)^t} \cdot 100.$$

Další vztahy pro stanovení výnosové hodnoty a postupy při stanovení výnosů jsou uvedeny v knize Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.^{25, 26}

Z výše uvedených vztahů je zřejmé, že velmi významný vliv na výslednou hodnotu má správné stanovení diskontní míry. Úrokové sazby, které jsou vydávány bankovními ústavami, vyjadřují výnosnost v podstatě bezrizikové investice. Diskontní míra je pochopitelně ovlivňována i úrovní úrokových sazeb, její stanovení je však podstatně složitější. Podrobně se problematikou budete zabývat v předmětu tržní oceňování nemovitostí.

Jedním z možných způsobů je její stanovení na základě analýzy trhu. Pro tuto se pak používá označení míra kapitalizace, která se stanoví podle vztahu

$$r = \frac{1}{n} \sum_{j=1}^n \frac{Z_j}{CP_j} \cdot 100,$$

kde značí

n počet pozorování trhu (počet porovnatelných objektů, pro který známe jejich roční výnos a cenu dosaženou při prodeji),

Z_j čistý roční výnos z objektu j ,

CP_j dosažená prodejní cena objektu j .

U nemovitého majetku jsou obecně možnosti (způsoby), jak odvodit příslušnou diskontní míru omezenější než například u oceňování podniků. Z hlavního výčtu dle IVS připadají v úvahu pouze dvě, a to:

- Pozorované nebo odvozené sazby – zde je základním předpokladem existence dostatečné tržní reprezentace výnosů (zde nájmů) a odpovídajících cen v daném segmentu trhu (viz předchozí odstavce). Ovšem tato metoda většinou naráží na nedostatek dat.
- Stavebnicová metoda – se obecně využívá při absenci tržních vstupních údajů a její princip je založen na rizikových přírážkách k sazbě bezrizikové investice v dané ekonomice.

Stavebnicová metoda je poměrně obecná metoda využitelná napříč různými druhy majetků, kterou je nutné adaptovat na konkrétní oceňovaný majetek, resp. jeho výnosnost, rizika a potažmo i likvidnost, což jsou základní finanční parametry každého majetku.

Adaptace stavebnicové metody pak spočívá ve zohlednění zejména:

- Druhu oceňovaného majetku;
- Geografická lokace a lokace trhů;
- Riziko spojené s projekcí peněžního toku;
- Životnost majetku, aj.

Při oceňování nemovitých věcí je dle IVS přípustné, aby diskontní míra mohla být stanovena z „bezrizikového“ výnosu upraveného o dodatečná rizika a příležitosti specifické pro daný případ ocenění (tj. obecně budoucí očekávání s pozitivními či negativními dopady o určité pravděpodobnosti).

Dle dostupných publikací (např. Zazvonil, 2012) lze stavebnicovou metodu uvažovat jako superpozici rizikových přírážek, míry inflace (event. přírážka za velmi nízkou likvidnost majetku) k míře výnosnosti bezrizikové investice. V metodě však musí být zohledněna i životnost aktiva, tj. u bezrizikové investice musí být určena v souladu s životností (IVS).

Doporučené hodnoty či intence rizikových přírážek či srážek pro nemovitý majetek, na rozdíl např. od podniků, kde je možnost rizikové třídy vyhodnotit mnohem lepší, zůstávají i dle odborných publikací spíše na úvaze oceňovatele. Tento přístup je analogický (vycházející především z funkčního principu na kapitálovém trhu) a pro nemovitý majetek tedy spíše podpůrný; odhadnuté hodnoty je tak třeba chápat v kontextu nižší míry přesnosti, než je přístup pozorovaných či odvozených sazeb z příslušného segmentu trhu. Často se tak při užití stavebnicového přístupu využívá komparace a zohlednění rozdílů s nejbližšími substituty, u kterých je naopak diskontní míra dobře odvoditelná z tržních dat. U nemovitého majetku je také třeba zapojit relaci pozemků a staveb, kde samotné pozemky budou mít jistě obecně nižší diskontní míru s ohledem na odlišné životnosti majetku a také možné ekonomické využití měřené ročním užitkem z majetku.

U stavebnicové metody je míra kapitalizace součtem hodnot jednotlivých rizik a bezpečné míry výnosnosti.

$$I_k = I_1 + I_2 + I_3 + I_4, \text{ kde}$$

I_k ... míra kapitalizace,

I_1 ... bezriziková míra výnosnosti (často PRIBOR dle ČNB, nebo na základě sazeb dluhopisů),

I_2 ... míra inflace (dle ČNB),

I_3 ... Míra rizika (odhad znalce),

I_4 ... Míra návratnosti či ekonomické životnosti (tato hodnota se nepoužívá pro pozemky).

Hodnoty I_1 a I_2 lze získat z dostupných zdrojů. Míra rizika je u nemovitostí zpravidla pouze na vyhodnocení (odhadu) znalce. Znalec vyhodnocuje očekávané skutečnosti, které mohou mít vliv na výnosnost nemovitosti.

Rizika mající vliv na výnos nemovitosti lze rozdělit do třech kategorií

- technická kvalita nemovitostí (u pozemků se neposuzuje),
- ekonomika nemovitosti,
- rizika právní úrovně.

Technická kvalita se hodnotí u staveb ne u pozemků v závislosti na vybavenosti a stavebnětechnickém stavu. Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou

kvalitu stavby. Rozpětí rizikové přírážky se pohybuje obvykle v intervalu 0 % - 4 %, s krokem po 0,5 %.

Ekonomika nemovitosti je zpravidla závislá na poloze pozemku, možnost jejího pronajmutí či vyhodnocení četnosti výpadku pronájmu, doba trvání nájemních smluv, stav na trhu s nemovitostmi (nabídka × poptávka). Zde procentní přírážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitou věc pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájem, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovité věci přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“. Rozpětí rizikové přírážky se obvykle pohybuje v intervalu 0 % - 6 %, s krokem po 0,5 %.

U rizikové přírážky právní úrovně se pak vyhodnocuje například, zda pozemek je stejného vlastníka jako stavba na něm umístěná, přístup k nemovitostem, věcná břemena, zástavní práva, zda údaje ve veřejném seznamu odpovídají skutečnosti a podobně.

Zdrojem pro některé hodnoty může být:

- I1 1 roční PRIBOR (zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/index.html>)
- I2 Průměrná roční míra inflace v roce 2019 dle ČSU (zdroj: https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace)

Podrobněji je problematika stanovení míry kapitalizace vysvětlena v knize *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*.²⁷

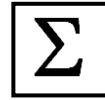
V porovnání s metodou nákladovou si uvědomte, že při oceňování nemovitých věcí výnosovým způsobem je velmi důležité, z čeho výnosy plynou, respektive, co je pronajímáno. Pokud výnos plyne z pronájmu pozemku se stavbou, výslednou hodnotou je pak hodnota pozemku se stavbou, nikoliv jen hodnota stavby. Pokud výnosy plynou pouze z pronájmu stavby a pronájem pozemku je například nákladovou položkou (pozemek jiného vlastníka), potom výsledná hodnota je hodnotou pouze stavby.

U výnosového ocenění staveb je často jedním ze základních kroků pro stanovení výnosu z nemovitostí výpočet nájemného. Samotná problematika stanovení nájemného (svým způsobem obrácený výpočet k výnosovému ocenění) není v tomto studijním textu řešena. Jedná se o rozsáhlou problematiku, se kterou se můžete seznámit v základní studijní literatuře, zejména pak v BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, 1th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1. v kapitole č. 10 –

Nájemné z nemovitosti. S problematikou nájemného, stanovení nájemného a problematikou nákladů na provozování nemovitostí se setkáte také v předmětech Správa nemovitostí, Oceňování podle cenových předpisů a Tržní oceňování.

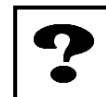
Shrnutí:

Výnosová hodnota je dána velikostí kapitálu, který by při uložení na danou úrokovou míru v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost. Nejčastěji využívaným výpočtem je výpočet pro tzv. „Věčnou rentu“.



Otázky k textu:

- Vysvětlete významy pojmů úrok, úroková míra, úroková sazba, úročitel.*
- Vysvětlete, proč při oceňování nemovitých věcí nepracujeme s pojmem úroková sazba a používáme pojmy diskontní míra či míra kapitalizace.*
- Popište, jak se vypočítá hrubý a čistý výnos z nemovité věci.*
- Vysvětlete, jak se vypočítá současná hodnota peněžité částky zaplacené v budoucnosti, a jak se vypočítá současná hodnota peněžního toku.*
- Pomocí matematického odvození vysvětlete, jak se z obecného vztahu pro výpočet současné hodnoty peněžního toku odvodí vztah pro výpočet věčné renty a jaké předpoklady musejí být splněny, abychom mohli vztah pro věčnou rentu použít.*



Další zdroje:

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

NIČ, M. *Odhad hodnoty bytu na podkladě ponukových cen*. Soudní inženýrství, 2007, vol. 16, no. 3. ISSN 1211- 443X

BUDÍKOVÁ, M. *Statistika I*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, Ekonomicko-správní fakulta, 2004, 1 ed. ISBN 80-210-3411-4

ČÁMSKÝ, F. *Finanční matematika*. Brno Masarykova univerzita v Brně, 2004, 124 p., 1 ed. ISBN 80-210-3479-3



4. Porovnávací přístup ocenění

Po prostudování kapitoly budete znát:

- dovodit směnnou hodnotu věci pomocí cenového a parametrického porovnání.

Po prostudování kapitoly budete schopni:

- vysvětlit princip porovnávacího (komparativního) způsobu oceňování.

Prostudováním kapitoly získáte:

- základní znalosti pro aplikaci metody přímého a nepřímého porovnání a metody SJTC.



Klíčová slova kapitoly: oceňovaný objekt, srovnávací objekt, přímé a nepřímé porovnání, metoda SJTC.

A) Porovnávací přístup obecně

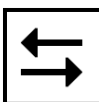
Průvodce textem:

*V této kapitole je pozornost věnována třetímu přístupu používanému pro oceňování nemovitých věcí, který je vždy potřebné uplatnit při stanovení směnné hodnoty nemovitých věcí. Jedná se o přístup porovnávací, který je od října 2014 součástí definice obvyklé ceny v § 2 novelizovaného zákona o oceňování majetku „...Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci **a určí se porovnáním**“, uveden jako součást definice obvyklé ceny. Další upřesnění postupu následovalo v novele č. 237/2020 Sb., platné od ledna 2021, „...Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci majetku nebo služby **a určí se porovnáním ze sjednaných cen**“, což znamená jen realizované ceny a vyloučení inzerce. Nově však byl definován pojem tržní hodnota, který začlenění inzerce (reprezentující trh) umožňoval, je však podmíněn použitím i další metody (nákladového nebo výnosového) ocenění.*

Při aplikaci porovnávacího (též komparativního) způsobu ocenění se hodnota oceňovaného objektu dovozuje z hodnoty srovnatelných objektů, pro které jsou známé jejich dosažené prodejní ceny. Vycházíme tedy z hodnoty, kterou konkrétní prodávající a kupující přiřadili porovnatelným objektům při směně (při jejich prodeji a koupi) formou sjednané ceny.

Při oceňování znalec řeší tento problém:

- Cena posuzované (oceňované) věci, a tedy ani její hodnota, není známá a je třeba ji určit.
- Jsou však známé ceny sjednávané při směně věcí porovnatelných $C_{PROD S1}$, $C_{PROD S2}$, ... $C_{PROD Sn}$, běžně vyjadřující jejich směnnou hodnotu, příp. lze tyto dohledat.
- Posuzovaná a srovnatelné věci se často velmi podstatně liší svými vlastnostmi i vlastnostmi svého okolí. Z výše sjednávaných cen proto nelze přímo usuzovat na hodnotu oceňované věci. Je tedy potřebné



porovnat užitečnost věci oceňované s věcmi, pro které jsou jejich prodejní ceny známy a dovést hodnotu věci oceňované.

- Při stanovení porovnávací hodnoty (H_{POR}) se vychází z jednoduché úvahy. Jsou-li užité vlastnosti oceňované věci horší než u věci porovnatelné, pro kterou je prodejní cena známa, bude dosažitelná prodejní cena oceňované věci zpravidla nižší, a nižší tak bude i její porovnávací hodnota H_{POR} . Naopak, budou-li užité vlastnosti oceňované věci lepší než u věci porovnatelné, bude dosažitelná prodejní cena vyšší a vyšší bude i její porovnávací hodnota H_{POR} .
- Je zřejmé, že ocenění porovnávacím způsobem je založeno na analýze stavu trhu formou zjištění dosahovaných prodejních cen, a proto lze tímto způsobem přímo dovozovat směnnou hodnotu věci.

Metoda však má dvě významná omezení. Lze ji dobře použít jen za předpokladu, že

- existuje dostatečně velký soubor porovnatelných věcí, pro které ceny známe. Z jednotlivé ceny by totiž nebylo možno usuzovat na směnnou hodnotu oceňované věci, protože do výše ceny věci porovnatelné se mohly promítnout i mimořádné vlivy, které z jednoho pozorování trhu nelze zjistit,
- rozdíly užitečných vlastností věci oceňované a porovnatelných nejsou příliš významné, protože jinak by je bylo velmi obtížné (ne-li nemožné) kvantifikovat.



Při aplikaci porovnávací metody se u nemovitých věcí používají především tyto dva způsoby porovnávání – přímé a nepřímé. Obě metody však mají některé postupy společné (vytvoření databáze, vyloučení extrémů, kvantifikace odlišností cenotvorných faktorů a odvození ceny oceňovaného objektu, případně vyjádření míry přesnosti odhadu).

V ideálním případě by se cena odvozovala pro objekt obdobný, za srovnatelných podmínek, ve stejném časovém období a ve stejném místě. Z tohoto lze také odvodit, že každá odlišnost mezi objektem oceňovaným a srovnávacím je potenciálním kritériem, které může ovlivnit výslednou cenu oceňovaného objektu. Cenotvorný faktor je vlastnost objektu, o které předpokládáme, že cenu ovlivní. Vždy je ale potřeba zkoumat specifické okolnosti daného předmětu ocenění a pro zkoumanou vlastnost vyjádřenou kritériem mít kompletní informace nejen o oceňovaném objektu ale i u všech srovnávacích objektech.

Při vyhodnocování je potřeba důsledně dodržovat to, že koeficient odlišnosti zohledňuje odlišnost jen jednoho kritéria (jedné vlastnosti). Koeficientů samozřejmě může být celá řada a záleží nejen na vlastnostech, které chceme posoudit, ale i na tom, že tyto vlastnosti známe u všech prvků databáze i u oceňovaného objektu.

Například při ocenění stavebního pozemku určeného k zastavění budeme při sestavování databáze vybírat pozemky určené k zastavění i podle přípustného využití územním plánem a podle napojení na inženýrské sítě. Pokud nebudeme znát informaci o IS u 1 prvku databáze, tak jej vyřadíme.

1. Srovnatelnost



Příklad:

Které typy staveb jsou nejvíce srovnatelné? Zkuste seřadit následující nemovité věci podle míry srovnatelnosti

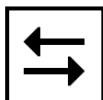
Bytové domy, rodinné domy samostatně stojící, byty, rodinné domy řadové, řadové garáže, orná půda v jednom půdním celku.



Příklad:

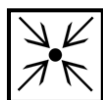
Lze odvodit cenu řadové typové garáže z ceny garáže typové a zároveň sousedící? Co bude potřeba ověřit?

B) Přímé porovnání



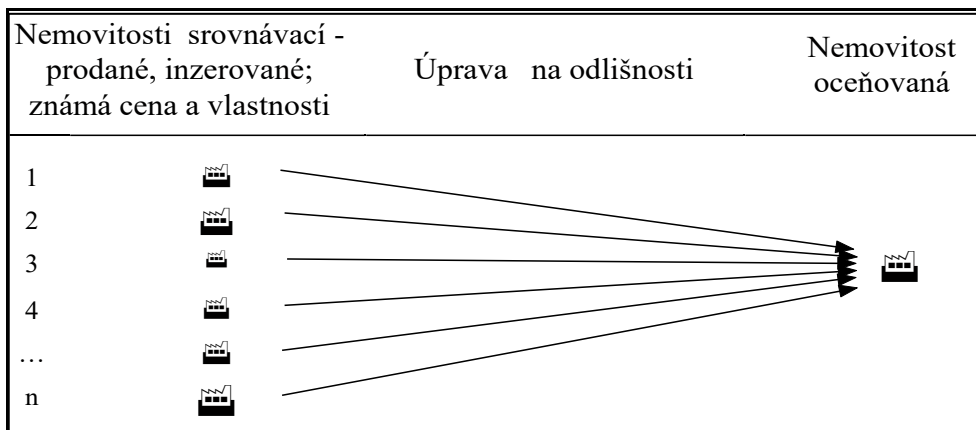
Průvodce textem:

Při aplikaci této metody je primární vytvoření databáze. V této kapitole je pozornost věnována třetímu přístupu používanému pro oceňování nemovitých věcí, který je vždy potřebné uplatnit při stanovení směnné hodnoty nemovitých věcí. Jedná se o přístup porovnávací.



Příklad:

- Vyhledají se nemovitosti, které jsou porovnatelné s nemovitostí oceňovanou a pro které jsou známé i dosažené prodejní, příp. alespoň nabídkové ceny. Přiměřeně se zjistí jejich vlastnosti a údaje se zpracují do databáze.
- Stanoví se kritéria pro porovnávání, přičemž etalonem pro porovnávání jsou vlastnosti oceňovaného objektu a jeho okolí.
- Každá nemovitá věc z databáze se porovná s nemovitou věcí oceňovanou a rozdíl užitečných hodnot se vyjádří koeficientem odlišnosti, kterým se upraví známé prodejní ceny nemovitých věcí v databázi porovnatelných objektů.
- Dosažitelná cena oceňovaného objektu (hodnota porovnávací H_{POR}) se dovodí ze zpracování souboru upravených cen porovnatelných objektů.



Obr. 1: Metoda přímého porovnání²⁸

Koeficient odlišnosti musí zohledňovat rozdíly mezi nemovitou věcí oceňovanou a objekty použitými pro porovnání, které mají na cenu podstatný vliv.

Podstatnými charakteristikami jsou

- odlišná velikost vzhledem k oceňované nemovitosti,
- rozdíly v provedení a stavu,
- rozdíly ve vlastnostech okolí, které vyplývají z rozdílné polohy srovnávaných nemovitostí oproti oceňované. Nemovité věci jsou vždy věci nepřemístitelné a vlastnosti okolí vždy významně ovlivňují jejich hodnotu.

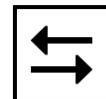
C) Nepřímé porovnání vč. metody SJTC

Průvodce textem:

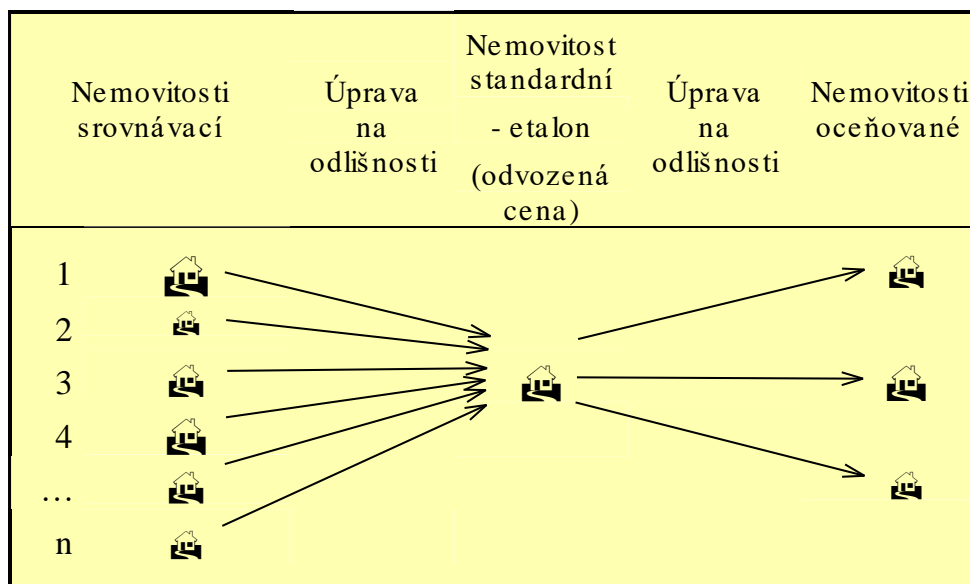
Metoda nepřímého porovnání (též metoda bazická) je ve srovnání s metodou přímého porovnání sice více pracná, ale opakovatelně použitelná. Její podstatou je vytvoření báze (etalonu) – tedy objektu s definovanými vlastnostmi, který je pak porovnáván s objektem oceňovaným. Lze říci, že ocenění je dvoufázové: 1. fáze odvození ceny etalonu, 2. fáze odvození ceny oceňovaného objektu z ceny etalonu. Pokud jsou ceny odvozeny jako jednotkové a zároveň z tržních hodnot, jedná se o speciální metodu standardizované jednotkové tržní ceny (SJTC).

1. Postup použití metody nepřímého porovnání (též metody bazické)

- Stejně jako výše se porovnatelné nemovitosti, pro které jsou známé jejich prodejní ceny. Přiměřeně se zjistí jejich vlastnosti a údaje se zpracují do databáze.
- Vymezí se vlastnosti etalonového objektu a stanoví se kritéria pro porovnávání.
- Z porovnání vlastností srovnávacích objektů oproti etalonu se dovodí cena standardního objektu obdobně jako u přímého porovnání.
- Dosažitelná cena oceňovaného objektu (hodnota porovnávací HPOR) se dovodí z ceny dovozené pro etalon a z porovnání vlastností oceňovaného objektu a etalonu.



Výhodou tohoto přístupu oproti předchozímu spočívá v tom, že vytvořenou databázi lze bez složitých úprav opakovaně využívat i pro oceňování dalších nemovitostí v dané lokalitě bez nutnosti opětovných úprav koeficientů odlišnosti vůči oceňovanému objektu. Databázi tak lze snadněji rozšiřovat a aktualizovat. Příkladem aplikace je metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny SJTC, používaná např. pro ocenění pozemků.



Obr. 2: Metoda nepřímého porovnání²⁹

Podrobněji jsou postupy při aplikaci popsaných metod vysvětleny v kapitole 7 knihy *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí* a prakticky si je osvojíte v případových studiích.

Je důležité si uvědomit, že i při oceňování nemovitých věcí porovnávacím způsobem je korektnost výstupů poplatná korektnosti vstupních informací. Pokud bude databáze nekvalitně sestavena či špatně vyhodnocena, nelze očekávat spolehlivou informaci o ceně daného typu nemovitosti. Proto je třeba již při sestavování databáze vybírat objekty daného typu a přiměřeně srovnatelné. Pokud porovnáваме stavbu vč. pozemku na kterém stojí, výsledná hodnota vyjadřuje hodnotu pozemku včetně stavby.



Pro zájemce

Porovnávací přístup lze při oceňování uplatnit i jiným způsobem, než je popsáno výše. Obvyklý bývá i tento postup:

- Užitná hodnota věci se vyjádří pomocí vhodné metody.
- Stejná metoda (v zjednodušené podobě) se aplikuje na vyjádření užitné hodnoty věcí porovnatelných, pro které ceny známe.
- Z porovnání užitné hodnoty a známé prodejní ceny se dovedí vhodný ukazatel stavu trhu.
- Tento ukazatel se využije pro dovození směnné hodnoty oceňované věci z výpočtu její hodnoty užitné.

Typickým příkladem je metoda koeficientu prodejnosti, která se využívá zejména při stanovení směnné hodnoty movitých věcí vyráběných sériově, jako jsou např. motorová vozidla, výrobní stroje, různá zařízení vč. např. zařízení pro běžné vybavení domácností nebo nábytku.

Vychází se z úvahy, že hodnota věci se primárně odvíjí od její hodnoty užitné. Tato se vyjádří hodnotou časovou, tedy jako součin výchozí hodnoty a technické hodnoty, která dobře zohlední jak skutečné provedení, tak i stav předmětu posouzení (např. automobilu). Uvědomíme si, že takto stanovená hodnota nemusí přímo odpovídat dosažitelné ceně prodejně, neboť tato závisí nejen na vlastnostech věci (zohledněných hodnotou časovou), ale i na vlastnostech jejího okolí (viz kap. 1.1). Kromě vlastností vozu mají na užitek vlastníka automobilu vliv např. ceny náhradních dílů pro provádění oprav, ceny opravárenských prací, dostupnost servisu a řada dalších faktorů. Tyto vlivy lze jednotlivě obtížně kvantifikovat, lze je však souhrnně zohlednit. Vybereme proto automobily stejné značky s obdobným provedením, na které tyto další faktory působí stejně jako na posuzovaný automobil. Zjistíme jejich prodejní ceny. Běžně se tyto budou i velmi významně lišit. Můžeme však dovést, že u vozidel stejné značky, stejného provedení, bude vliv okolí na hodnotu věci stejný, a proto rozdíly v cenách budou dány především rozdíly v užitných hodnotách těchto automobilů. Pro automobily použité pro porovnání zjednodušeným způsobem vypočteme jejich hodnoty užitné, vyjádřené stejně jako u oceňovaného automobilu hodnotou časovou a zjistíme poměr dosahovaných cen prodejních a jim odpovídajících hodnot časových. Takto vypočteme tzv. koeficienty prodejnosti. Jejich střední hodnota pak bude vyjadřovat velmi dobrý odhad vlivu dalších faktorů na směnnou hodnotu daného typu věcí. Pokud na dostatečném vzorku podobných automobilů zjistíme, že průměrná hodnota koeficientu prodejnosti je např. 1,1, a tedy že vozidla dané značky se v obdobném provedení v průměru prodávají o 10 % draž, než by odpovídalo jejich hodnotám časovým, lze dovést, že za obvyklých podmínek by se rovněž oceňovaný automobil prodal o 10 % draž, než by odpovídalo jeho časové hodnotě. Směnnou hodnotu oceňovaného automobilu tak jednoduše stanovíme jako součin jeho časové hodnoty a průměrné hodnoty koeficientu prodejnosti zjištěné analýzou trhu.

Přestože jsme při stanovení směnné hodnoty nepoužili metodu přímého či nepřímého porovnání, v souladu se zněním ZOM jsme obvyklou cenu stanovili porovnáním, které jsme provedli vhodnějším způsobem. Metoda časové hodnoty nám umožnila dobře zohlednit jak skutečné vlastnosti oceňovaného automobilu, tak i rozdíly užitných hodnot u automobilů použitých pro porovnání. Při aplikaci metody přímého porovnání bychom tyto rozdíly obtížně kvantifikovali, a dosáhli bychom tak výsledků jen s nižší věrohodností. Nepoužili jsme však postup preferovaný v komentáři ministerstva ke stanovení ceny obvyklé.

Uvědomte si, že s uplatněním porovnávacího principu jste se též setkali v předchozí kapitole v souvislosti s metodou výnosovou. Tam jsme jako jeden z možných způsobů pro stanovení míry kapitalizace uvedli možnost jejího stanovení na základě

analýzy trhu, při kterém jsme porovnávali výnosy z věci s dosaženými cenami. Tato metoda rovněž umožňuje věrohodné ocenění zejména u nemovitých věcí, které mají investiční charakter.



Shrnutí:

Principem stanovení ceny nemovitosti pomocí porovnávací metody je porovnání námi hodnocené nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodávanými k datu ocenění. Mezi dvě základní metody používané v realitní praxi patří metoda přímého porovnání a metoda nepřímého porovnání.



Otázky k textu:

- f) Vysvětlete rozdíl mezi metodami přímého a nepřímého (bazického) porovnání a uveďte výhodu bazického porovnání.*
- g) Popište princip porovnání založeného na využití koeficientu prodejnosti.*
- h) Objasněte podstatné charakteristiky trhu, které na něm musí být splněny, aby bylo možno dobře použít porovnávací přístup.*
- i) Vysvětlete, jaké podstatné charakteristiky objektu a jeho okolí je nutno zohlednit při porovnávání oceňovaného objektu a objektu použitého pro porovnání.*



Další zdroje:

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

NIČ, M. *Odhad hodnoty bytu na podklade ponukových cien*. Soudní inženýrství, 2007, vol. 16, no. 3. ISSN 1211- 443X

BUDÍKOVÁ, M. *Statistika I*. Brno, Masarykova univerzita v Brně, Ekonomicko-správní fakulta, 2004, 1 ed. ISBN 80-210-3411-4

ČÁMSKÝ, F. *Finanční matematika*. Brno, Masarykova univerzita v Brně, 2004, 124 p., 1 ed. ISBN 80-210-3479-3

5. Katastr nemovitostí

Po prostudování kapitoly budete znát:

- Dostupné zdroje informací o nemovitých věcech
- Jednoznačně identifikovat nejen předmět ocenění ale i srovnávací objekty

Po prostudování kapitoly budete schopni:

- Dohledat cenové údaje
- Vyžádat si kopie kupních smluv ze sbírky listin
- Dohledat i historické údaje vč. leteckých snímků

Prostudováním kapitoly získáte:

- Přehled o možnostech využití katastru nemovitostí a geoportálech

Klíčová slova kapitoly: pozemek, parcela, veřejný seznam, revize katastru, obnova katastru



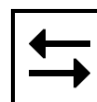
A) Katastr nemovitostí, katastrální území, pozemky a parcely

Průvodce textem:

Údaje o nemovitých věcech a jejich změnách vč. vlastnických práv jsou evidovány v Katastru nemovitostí (KN), který je jedním ze tří veřejných seznamů daných zákonem (dalšími jsou Plavební rejstřík a Námořní rejstřík). Katastr nemovitostí má zajistit právní jistotu nabývání vlastnického práva a jiných věcných práv k vybraným typům věcí.

Dle § 1 zákona č. 256/2013 Sb. je „Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“

Součástí Katastru nemovitostí je Katastrální operát, který je tvořen souborem geodetických informací (katastrální mapy), soubor popisných informací (údaje o k.ú., parcelách, stavbách, údaje o vlastnících a jiných oprávněných a o právních vztazích, souhrnné přehledy o půdním fondu, dokumentace výsledků šetření a měření, sbírka listin). Od října 2024 jsou dostupné i digitální technické mapy pro jednotlivé kraje.



1. Katastrální území

Celé území ČR je členěno na více než 13 tisíc katastrálních území, s nezaměnitelným pojmenováním, které nemusí být totožné s názvem obce. V ČR je vždy jen jedno k.ú. s konkrétním názvem, a některé obce mohou být na ploše více katastrálních území.

Katastrální území je definováno v § 2 písm. h) katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. jako „technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru nemovitostí společně evidovaný soubor nemovitostí“

Měnit hranice a názvy jednotlivých katastrálních území mohou místně příslušné katastrální úřady. Detailní seznam je v souboru Retrospektivni-rejstrik-katastralnich-uzemi_v-13_210104, (dále „RR“) kde lze m.j. zjistit i rok vzniku daného katastrálního území.

2. Pozemek

Dle definice Katastrálního zákona je “pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků...”

Typy pozemků jsou dle KZ:

- Stavební
- Zemědělské:
 - orná půda,
 - zahrady, ovocné sady,
 - trvalý travní porost (dříve louky, pastviny)
 - vinice, chmelnice
- Pozemky další
 - lesní
 - vodní plochy
 - neplodné
 - jiné

3. Parcela dle KZ

parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem a názvem katastrálního území, ve kterém se nachází.

- polohovým určením nemovitosti a katastrálního území určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím,
- stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,
- geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině,
- výměrou parcely vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry;

Geometrické určení je určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině.

Polohové určení – určení polohy nemovitosti a katastrálního území ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím

Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku.

Je potřeba věnovat pozornost číslování parcel v konkrétním katastrálním území (dále k.ú), protože v některých existuje dvojí číselná řada pro parcely stavební a parcely pozemkové.

Co se tedy eviduje o jednotlivých pozemcích:

- a/ příslušnost do katastrálního území,
- b/ číslo listu vlastnictví,
- c/ rozlišení a druh číslování parcel podle bodu 8 přílohy k této vyhlášce,
- d/ parcelní číslo,
- e/ výměra parcely,
- f/ kód způsobu určení výměry,
- g/ druh pozemku a způsob využití pozemku podle bodů 1 a 2 přílohy k této vyhlášce,
- h/ údaje o budově podle § 11 odst. 1 písm. d), e), f), g) a m), která je součástí pozemku a která je hlavní stavbou na pozemku, nebo obdobné údaje o vodním díle spojeném se zemí pevným základem, které je součástí pozemku,
- i/ údaje o jednotkách vymezených podle občanského zákoníku,
- j/ číslo listu vlastnictví, na kterém je evidována stavba jiného vlastníka, než je vlastník pozemku, pokud tato stavba není součástí práva stavby,
- k/ typ a způsob ochrany nemovitosti podle bodu 7 přílohy k této vyhlášce,
- l/ údaje o právech,
- m/ upozornění týkající se pozemku,
- n/ označení listu katastrální mapy,
- o/ souřadnice definičního bodu v S-JTSK.

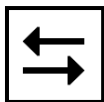
Shrnutí:

Zjednodušeně tedy: Parcelou se v katastru podle § 2 písm. b) KatZ rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

Úkol

Jak je jednoznačně identifikován pozemek?





B) Stavby a jednotky

Průvodce textem:

Budova je nadzemní stavba, spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí; v kat. mapě se vyznačuje průnikem obvodu s terénem, u netypických staveb průmětem na terén.

*Stavba, která je z větší části podzemní a je určena k samostatnému způsobu využití, se do KN zapisuje se současným zákresem pouze s **nadzemní částí** takové stavby.*

1. Stavby hlavní, vedlejší a dočasné

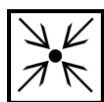
Stavbou hlavní souboru staveb se dle § 2 z.č. 183/2006 Sb., stavební zákon rozumí stavba, která určuje účel výstavby souboru staveb.

Vedlejší stavbou v souboru staveb se rozumí stavba, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní. Do katastru se zapíše/zakreslí/ i bez návrhu, pokud je zobrazena v ZPMZ (záznam podrobného měření změn) a tento je uložen na katastrálním úřadě a údaje o hlavní stavbě, které je součástí téhož pozemku, jsou již evidovány (není vyžadován doklad o způsobu využití stavby, jak bylo dříve).

Dočasná stavba⁸ pozor na rozdíl mezi § 1 NOZ a § 2 stav. zákona:

Stavební zákon § 2 odst.3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

NOZ § 1: (1) Ustanovení právního řádu upravující vzájemná práva a povinnosti osob vytvářejí ve svém souhrnu soukromé právo. Uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.



Příklad:

Při dělení pozemku, jehož součástí je stavba hlavní a také vedlejší stavba, a rozdělením se ocitnou na jiných parcelách, je nutné doložit doklady pro zápis stavby dříve vedlejší jako stavby hlavní.

⁸ BRADÁČ, A. a kol. *Soudní znaleství*. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2010. ISBN 978-80-7204-8.

Shrnutí:

Stavby jsou v katastrální mapě zobrazovány pouze nadzemní části, identifikovány číslem popisným jsou hlavní stavby na parcele, čísla evidenční jsou přidělována garážím a chatám.



2. Jednotky

Základní členění je na jednotky bytové a nebytové. Jednotka vznikne až zápisem do KN vložení Prohlášení vlastníka jednotek, který musí obsahovat:

Druhy jednotek:

- v budově na cizím pozemku,
- v budově, která je součástí pozemku,
- v budově s právem stavby,
- v budově na vlastním pozemku.

Při nahlížení do KN je potřeba věnovat pozornost tomu, jak byla jednotka vymezená:

- jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
- jednotka vymezená podle občanského zákoníku

Upozornění – k evidenci na LV:

U jednotky vymezené podle:

- NOZ je uváděn spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitostí v bytovém spoluvlastnictví: Dle § 1159 NOZ Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. Podle NOZ je tedy podíl na společných částech domu součástí jednotky, pozemek pod budovou bude spojen s budovou. na LV dle NOZ se mohou objevovat zápisy skupiny bytů, skupiny nebytových prostorů. Upozornění: jednotka není rovna počtu bytů (více bytů může tvořit jednotku).
- zákona o vlastnictví bytů je uváděn podíl na společných částech domu a pozemku: §2 z.č. 72/1994 Sb.-b) bytem místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Jednotky mají v KN evidované různé způsoby využití: byt, ateliér, garáž, dílna nebo provozovna, jiný nebytový prostor, rozestavěná jednotka, skupina bytů, skupina nebytových prostorů, skupina bytů a nebytových prostorů.

Shrnutí:

K jednotkám se eviduje: číslo listu vlastnictví, číslo jednotky, údaje o nemovitosti, ve které je jednotka vymezena; je-li součástí této nemovitosti budova, pak i údaje o této budově, typ jednotky a způsob využití jednotky, typ a způsob ochrany nemovitosti, spoluvlastnický podíl na společných částech nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví u jednotky vymezené podle občanského zákoníku, nebo



spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, u jednotky vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, údaje o právech, upozornění týkající se jednotky.

6. Občanský zákoník – věcná práva k nemovitým věcem

Po prostudování kapitoly budete znát:

- Definice
- Druhy věcných břemen

Po prostudování kapitoly budete schopni:

- Definovat služebnosti
- Definovat reálná břemena
- Definovat právo stavby
- Určit závadu na nemovitých věcech

Prostudováním kapitoly získáte:

- Znalosti občanského zákoníku z oblasti věcných práv k nemovitým věcem

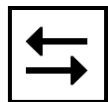
Klíčová slova kapitoly: nemovitá věc, absolutní majetkové právo, věcné právo, věcná práva k cizím věcem, právo stavby, věcné břemeno



A) Nemovité věci

Průvodce textem:

V kapitole je definován pojem nemovitá věc a popsány součásti a příslušenství nemovité věci dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.



1. Nehmotná věc a nemovitá věc a její součásti a příslušenství

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen O.Z.), který na rozdíl od zákona č. 40/1964 Sb., platného do 31. 12. 2013 ctí římskou zásadu superficies solo cedit, doslova přeloženou jako „povrch ustupuje půdě“, která vyjadřuje princip, že všechno, co je pevně spojeno s půdou, je její součástí a patří vlastníkově půdy.

Nehmotné věci jsou práva, jejichž povaha to připouští. (§ 496 O.Z.)

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, **jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon.** (§ 498 O.Z.)

2. Součásti a příslušenství věci

Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. (§ 505 O.Z.)

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 upevněno ve zdech.

Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. (§ 506 O.Z.)

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé. (§ 507 O.Z.)

Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí. (§ 509 O.Z.)

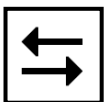
Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. (§ 510 O.Z.)

Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí. (§ 511 O.Z.)

Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo. (§ 512 O.Z.)

B) Absolutní majetkové právo



Průvodce textem:

V kapitole je uvedena obecná specifikace věcného práva a jeho rozdělení dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

1. Věcné právo

Věcné právo je nejstarší právní institut. Bylo objeveno již starými Římany před 2 500 lety, takže se jedná o právo prověřené v čase. Právo je to stále platné, aktuální a s určitou dynamikou. Jeho současná úprava je uvedena v třetí části občanského zákoníku, a jsou to absolutní majetková práva. Druhým typem majetkových práv jsou relativní majetková práva, také nazývaná závazková, která jsou uvedena v části čtvrté občanského zákoníku. Tato práva vyplývají ze smluv mezi stranami a zavazují smluvní strany. Závazkové právo nepůsobí vůči všem a nelpí na žádné věci. A je stejně tak silné jako právo věcné.

Věcné právo lpí na věci a prosazuje se vůči všem a vzniká až návrhem na vklad na katastr nemovitostí. Existuje silná zásada, že je téměř nemožné omluvit nezalost zápisu v katastru nemovitostí.

Je třeba také uvést, že jen takové právo může být věcné, které za věcné právo prohlásí zákon. Nelze si sjednat jakékoliv právo jako věcné, aniž by proto byl nějaký zákonný podklad. Omezený výčet věcných práv má svoji logiku. Věcné právo je absolutní právo a působí proti všem. K odchýlení s účinky vůči třetím osobám může dojít jen tehdy pokud to připouští zákon.

Vždy když věcné právo bude lpět na nemovité věci bude samo o sobě věcí nemovitou. Jediný případ, kdy právo prohlásil zákon za nemovitou věc je právo

stavby. Je to možná trochu nadbytečné, protože se jedná o věcné právo k pozemku, takže lpí na nemovité věci, v jehož důsledku se stává také věcí nemovitou.

Věcné právo může být zřízeno i jinému věcnému právu. Právo stavby – zástava – nehmotná nemovitá věc a zřízení zástavního práva – nehmotná nemovitá věc.

2. Věcné právo k věci vlastní

Věcnými právy jsou i věcná práva k věci vlastní. Tato práva k věci vlastní nejsou nemovitá věc. Povaha vlastního práva vylučuje, aby bylo nemovitou věcí.

– vlastnické právo

Je neomezené právní panství nad věcí, právo věc držet, užívat ji, požívat ji, disponovat s ní, působit na ni, právo vyloučit z téhož všechny ostatní osoby. To vše však v souladu se zákonem a právy jiných osob

– podílové spoluvlastnictví

Jednu věc vlastní společně více osob, a to prostřednictvím spoluvlastnických podílů každý spoluvlastník má právo k celé věci. Je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka, každý ze spoluvlastníků je úplným vlastníkem svého podílu. (Institut podílového spoluvlastnictví je vynález od ďábla).

– přídatné spoluvlastnictví

Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků. Zapisuje se do katastru nemovitostí. Platí akcesorita při převodu vlastnického práva.

– bytové spoluvlastnictví

Je spoluvlastnictví nemovité věci se současným individuálním vlastnictvím spoluvlastníků k reálně vymezeným částem budovy. U „jednotky“ existuje dualita úpravy (jednotky dle ZoVB a dle O.Z.), tj. dvojkolejná úprava, buď je ve vlastnictví vymezený prostor jako jednotka anebo podle současné úpravy je vymezený prostor součástí širšího celku, do kterého vstupuje spoluvlastnický podíl na nemovité věci. To celé je jednotka náležící společně několika vlastníkům

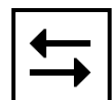
– společné jmění manželů

Každý z manželů je úplným vlastníkem věci nejsou zde podíly.

C) Věcná práva k cizím věcem

Průvodce textem:

V kapitole jsou podrobněji popsána věcná práva k cizím věcem, tj. právo stavby a věcná břemena dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku



1. Věcné právo k věci cizí

věcné právo vždy a nemovitá věc vždy

právo stavby - § 1240 a násl. O.Z.

věcné právo vždy a nemovitá věc tehdy lpí-li na věci nemovité

věcné břemeno - § 1257 a násl. O.Z.

zástavní právo - § 1309 a násl. O.Z.

budoucí zástavní právo - § 1310 odst. 2 a § 1341 O.Z.

podzástavní právo - § 1390 a násl. O.Z.

věcné právo tehdy, je-li ujednáno jako věcné a nemovitá věc tehdy, lpí-li na věci nemovité

zákaz zcizení nebo zatížení - § 1761 O.Z.

zajišťovací převod práva - § 2040 a násl. O.Z.

výhrada vlastnického práva - § 2132 a násl. O.Z.

výhrada práva zpětné koupě - § 2135 a násl. O.Z.

výhrada práva zpětného prodeje - § 2139 O.Z.

předkupní právo - § 2140 a násl. O.Z.

výhrada práva lepšího kupce - § 2152 a násl. O.Z.

ujednání o koupi na zkoušku - § 2150 a násl. O.Z.

budoucí výměnek - § 2708 odst. 2 O.Z.

vzdání se práva na náhradu škody na pozemku - § 2897 O.Z.

Zápis věcných práv do katastru nemovitostí se provádí vkladem. Právo stavby jako jediné věcné právo má svůj samostatný list vlastnictví (LV), ostatní věcná práva se zapisují do části „C“ LV jako zatížení k té nemovité věci, které se týkají (ale právo stavby také). Vyplývá-li z věcného práva k věci cizí oprávnění pro každého aktuálního vlastníka věci panující, zapíše se do části „B1“ listu vlastnictví.

2. Právo stavby

Právo stavby je věcné právo opravňující stavebníka mít na cizím pozemku stavbu. (§ 1240 odst. 1 O.Z.)

Právo stavby je věc nemovitá; stavba poté je jeho součástí, ale **vztahují se na ní přiměřeně i ustanovení o věcech nemovitých.**

Právo stavby je dočasné, lze jej zřídit maximálně na 99 let. Vydržením lze nabýt právo stavby na 40 let, nikoli absolutně.

Existují tři způsoby vzniku práva stavby:

a) smlouvou + vklad do KN,

b) rozhodnutím orgánu veřejné moci + vklad do KN,

c) vydržením.

Právo stavby lze zřídit pouze pro stavbu ve smyslu občanskoprávním, pro takovou, která by byla jinak součástí pozemku, umístěnou na povrchu pozemku i pod ním, pro stavbu teprve v budoucnu stavebníkem zřizovanou anebo již existující.

Právo stavby se zřídí k pozemku, na kterém vlastník pozemku nebude stavět, nebo na něm stavba není a za podmínky, že jde o pozemek, který bude sloužit nebo slouží k lepšímu užívání jakékoliv stavby (kromě stavby náležející vlastníku pozemku).

Překážky vzniku práva stavby:

- a) dřívější právo přičící se právu stavby,
- b) nesouhlas případného zástavního věřitele.

Právo stavby je převoditelné (zcizitelnost) a lze jej zatížit. Právo stavby je možné rozdělit na vlastnické právo k jednotkám, lze jej převést na právního nástupce stavebníka. Právo stavby je dispozitivní, lze na něj zříditi vzájemné předkupní právo. Trvání práva stavby nelze omezit rozvazovací podmínkou. Ke stavbě vyhovující právu stavby má stavebník stejná práva jako vlastník. Lze zříditi výhradu souhlasu vlastníka pozemku k zatížení právem stavby a výhradu souhlasu vlastníka pozemku ke schválení faktického nebo právního jednání stavebníka.

Trvání práva stavby lze prodloužit jen se souhlasem osob, pro které jsou na pozemku zapsána zatížení v pořadí za právem stavby. Po zániku práva stavby je nutno stavebníkovi kompenzovat; není-li jiné dohody **pozor, ke kterému datu právo stavby zaniká.**

Jednotlivá ustanovení jsou uvedena v Části třetí, Hlava II Věcná práva, Díl 5 Věcná práva k cizím věcem, Oddíl 1 Právo stavby, od § 1240 do § 1256 O.Z.

3. Věcná břemena

Věcná břemena se dle O.Z. dělí na:

- služebnost: vlastník nemovitosti je povinen něco strpět (pati) nebo něčeho se zdržet (omittere).
- reálné břemeno: omezení spočívající v povinnosti vlastníka nemovitosti něco konat (facere).

Služebnost je pasivní právo (strpět, zdržet se) a lze ji zříditi k jakékoliv věci, možno i k vlastnímu pozemku (ale jen služebnost in rem).

Služebnost vzniká smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením (řádným i mimořádným), rozhodnutím orgánu, ex lege, a rovněž jednostranným, právním jednáním.

Pro mimořádné vydržení musí uplynout dvojnásobně dlouhá doba. K řádnému vydržení vlastnického práva je potřebná nepřerušovaná držba trvající 10 let.

Lesní pozemkové služebnosti nelze vydržet. Zatížit lesní pozemky lze pozemkovou služebností jen smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo rozhodnutím orgánem veřejné moci. Služebnosti k pozemku plnícímu funkci lesa lze zříditi jen jako vykupitelné a podmínky výkupu musí být již při zřízení služebnosti předem určeny.

Katalog některých pozemkových služebností uvedených v O.Z.:

- služebnost inženýrské sítě,

opora cizí stavby,
služebnost okapu,
právo na svod dešťové vody,
právo na vodu,
služebnost rozlivu,
služebnost stezky, průhonu a cesty,
právo pastvy.

Znění služebností lze definovat mimo zákon, vždy je důležité sjednat smluvně a uvést do katastru nemovitostí.

Služebnost užívacího práva poskytuje uživateli právo užívat cizí věc.

Služebnost požívacího práva poskytuje poživateli právo užívat cizí věc a brát z ní plody a užítky.

Služebnost bytu umožňuje byt užívat.

Je-li zatížená nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí, zapíše se do katastru nemovitostí i služebnost. Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu, není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah **spíše menší než větší**.

Při vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku je vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nalézá.

Oprávněný ze služebnosti nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena, užívá-li však věc i povinný, přispívá na věc poměrně. Pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným panujícím pozemkem a osobní služebnost nelze převést na jinou osobu.

K prostoru pod povrchem pozemku lze zřídit užívací věcná práva jako zcizitelná a dědičná

Katalog služebností v O.Z. je pouze demonstrativní a má dispozitivní povahu

Reálné břemeno je aktivní právo (dát, konat) a lze jej zřídit pouze k nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí. Zavázán je vždy aktuální vlastník zatížené věci a jeho závazek je ex lege zajištěn hodnotou zatížené věci.

Reálné břemeno vzniká smlouvou, pořízením pro případ smrti, vydržením (pouze řádným).

Existuje silná zásada, že je téměř nemožné omluvit neznanost zápisu v katastru nemovitostí a vždy je na vlastníku nemovitosti uvést stav do souladu s katastrem nemovitostí.

Jednotlivá ustanovení jsou uvedena v Části třetí, Hlava II Věcná práva, Díl 5 Věcná práva k cizím věcem, Oddíl 2 Věcná břemena, od § 1257 do § 1308 O.Z.

7. Občanský zákoník – nájemné

Po prostudování kapitoly a vypracování úkolů v rámci kapitoly budete umět:

- používat některé základní pojmy občanského zákona,
- rozdělit druhy nájemného,
- specifikata nájemného určitého druhu nemovitých věcí.

Po prostudování kapitoly a vypracování úkolů v rámci kapitoly budete schopni:

- stanovit adekvátní částku nájemného.
- vysvětlí odlišnosti druhů nájemného.

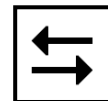
Prostudováním kapitoly a vypracování úkolů v rámci kapitoly získáte:

- základní znalosti potřebné pro stanovení výše nájemného,

Klíčová slova kapitoly: nájemné, podnájem, náklady na provoz

Průvodce textem:

V této kapitole je pozornost věnována nájemnému jako jedné ze základních hodnot potřebných pro výnosový přístup ocenění nemovitých věcí. Pro znalost problematiky je třeba mít znalosti předpisů upravující vztah mezi nájemcem a pronajímatelem a znát práva a povinnosti těchto osob v rámci nájemního vztahu.



A) Nájem dle Občanského zákona

Nájemné je v občanském zákoně č. 89/2012 Sb. řešeno v Části čtvrté – Relativní majetková práva, Hlava II – Závazky z právních jednání, Díl 2 – Přenechání věci k užití jinému, Oddíl 3 - Nájem

Pro správné pochopení je třeba se seznámit s některým paragrafovým znění několika ustanovení zákona.

§ 2201: Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.

§ 2202: Pronajmout lze věc nemovitou i neuzivatelnou věc movitou. ... Pronajmout lze i věc, která v budoucnu teprve vznikne ...

§ 2203: Je-li pronajatá věc zapsána do veřejného seznamu, zapíše se do veřejného seznamu i nájemní právo, pokud to navrhne vlastník věci nebo s jeho souhlasem nájemce.

§ 2204: Neujednávají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.

§ 2207: Po dobu nájmu provádí běžnou údržbu věci nájemce, ledaže se k ní zavázal pronajímatel. Ostatní údržbu věci a její nezbytné opravy provádí pronajímatel, ledaže se k některému způsobu nebo druhu údržby a k opravě některých vad zavázal nájemce.



Velký počet nájemníků, ale i pronajímatelů, nezná svá práva a povinnosti. Pokud není smlouvou upraveno jinak, některé náklady na provoz pronajímané věci nese nájemník. K vysvětlení některých ustanovení občanského zákona bylo vydáno nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Ustanovení § 2203 OZ umožňuje zapsat u nemovitých věcí do veřejného seznamu (katastru nemovitostí) i nájemní právo. Jedná se o novinku, která nabyla účinnosti 1. 1. 2014 s účinností OZ. Je otázkou, proč takovýto nepovinný údaj do KN zapisovat. Jedná se zejména skutečnost, že zápis nájmu v katastru nemovitostí přináší vyšší právní jistotu pro nájemce, neboť třetím stranám (zejména při prodeji) bude existence tohoto užívacího práva zřejmá. To sebou nese řadu dalších jistot.



Úkol k textu:

V nařízení vlády 308/2015 Sb. vyhledejte jaké náklady a do jaké výše je povinnen nájemník hradit.

B) Podnájem



Velmi často někteří nerozlišují mezi termíny nájem a podnájem a osoby neznalé problematiky si neuvědomují zásadní rozdíly mezi těmito dvěma pojmy. Asi nejznámějším rozdílem je skutečnost, že nájem je vztah mezi vlastníkem a nájemníkem, kdežto podnájem je vztah až mezi nájemníkem a podnájemníkem. Tedy nájemník dále poskytuje možnost užívání věci třetí osobě. Je však třeba upozornit, že tento vztah není plnohodnotným nájmem a zejména u objektů bydlení tento vztah nezaručuje práva plynoucí z nájmu. Jedná se zejména o podmínky výpovědi, možnost zápisu trvalého bydliště a podobně.

§ 2215: Podnájem

(1) Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě k věci užívací právo; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.

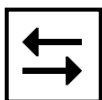
(2) Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující pronajímateli vážnější újmu.

(3) Užívací právo lze třetí osobě zřídit jen na dobu nájmu věci; k odchýlnému ujednání se nepřihlíží.



Úkol k textu:

V jiných předpisech vyhledejte, jaká jsou pravidla pro zápis trvalého bydliště u nájmu a podnájmu. Za jakých podmínek lze trvalé bydliště v pronajímané nemovité věci zapsat.



C) Nájemné

Je třeba si také uvědomit, rozdíl mezi pojmem nájem a nájemné. Nájem je právní vztah mezi vlastníkem a nájemníkem, umožňující na základě smlouvy užívat

vlastníkovu věc druhou osobou. Nájem je pak (zpravidla) peněžní částka, která je hrazena nájemníkem vlastníkovu, za uvedené užívání věci.

§ 2217: Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.

§ 2218: Nájemné se platí měsíčně pozadu.

D) Další práva a povinnosti nájemníka a vlastníka

V této kapitole jsou uvedeny některá ustanovení s dalšími právy a povinnostmi, které se jeví autorům textu jako důležitá pro zapamatování.

§ 2219: Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci.

§ 2220: Nájemce má právo provést změnu věci jen s předchozím souhlasem pronajímatele; byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.

§ 2221 odst. 2: Převedl-li pronajímatel vlastnické právo k věci, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.

§ 2222 odst. 2: Neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem.

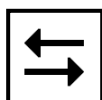
E) Skončení nájmu

Zde uvádíme základní podmínky uvedené v OZ, za kterých je nájem ukončen. Při skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli věc v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.

- Zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí.
- Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou
- Nájem ujednaný na dobu určitou může každá ze stran vypovědět jen v případě, že ve smlouvě byly zároveň ujednané důvody výpovědi a výpovědní doba.
- Užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně.

- Nájem ujednaný na dobu neurčitou skončí výpovědí jednou ze stran. Jedná-li se o věc nemovitou, je výpovědní doba tříměsíční.
- Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

F) Ustanovení o nájmu bytu



Občanský zákoník by se dal v části o „Nájmu“ rozdělit do 3 základních částí. Jednalo by se o obecná ustanovení k nájmu, o nájem bytu a nájem prostor sloužících k podnikání. Jak bylo již v předchozích odstavcích uvedeno. Nájem bytu má svá specifika a OZ zásadním způsobem upravuje některá práva a povinnosti stran. V tomto odstavci uvádíme několik důležitých ustanovení o nájmu bytu.

1. Obecně k nájmu bytu

§ 2236: Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.

§ 2237: Smlouva vyžaduje písemnou formu; pronajímatel však nemá právo namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy pro nedostatek formy.

§ 2247: Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu.

§ 2249: Neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent.

§ 2250: Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce.

§ 2250: Nedojde-li k dohodě podle odstavce 1, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného z těchto důvodů ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů; má se za to, že náklady byly vynaloženy účelně.

§ 2251: Nájemce platí nájemné předem na každý měsíc nebo na jiné ujednané platební období, nejpozději do pátého dne příslušného platebního období, nebyl-li

ujednán den pozdější. Společně s nájemným platí nájemce zálohy nebo náklady na služby, které zajišťuje pronajímatel.

2. Členové domácnosti

§ 2272: Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

3. Následky smrti nájemce

§ 2279: Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.

4. Ukončení nájmu

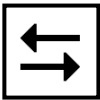
Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Zvláštní ustanovení o nájmu prostoru sloužícího podnikání

§ 2308: Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.



G) Ustanovení o nájmu prostor sloužících k podnikání

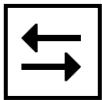
V občanském zákoníku většina ustanovení týkající se nájmu prostor sloužících k podnikání odkazuje na obecná ustanovení. V tomto odstavci uvádíme několik důležitých ustanovení se specifiky takového nájmu.

§ 2303: Je-li s nájmem prostoru sloužícího podnikání spojeno poskytování služeb, použijí se ustanovení o poskytování služeb souvisejících s nájmem bytu obdobně.

§ 2304:

(1) Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření smlouvy, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci.

(2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije, pokud se v důsledku změny poměrů na straně nájemce jeho činnost v některém ohledu změnila jen nepodstatně.



H) Ubytování

Ubytování je jedním v poslední době často zmiňovaným tématem. Jedná se o krátkodobé užívání bytových prostor. Zejména pak ve velkých městech v souvislosti s ubytováním turistů a snížením tak počtu bytů v lokalitě k pro účely nájmu a z toho vyplývající neúměrné zdražování. Je však si třeba opět uvědomit rozdíly mezi nájmem a ubytováním. Z pohledu oceňování pak zejména s výdaji spojenými s ubytováním. Nejedná se totiž o jinou formu nájmu, ale o jakýsi „podnikatelský záměr“. S ubytováním jsou zejména spojeny další služby, které se v „klasickém nájmu“ neuvažují. Částku vybíranou za ubytování pak například nelze využít pro účely oceňování nemovitých věcí výnosovými přístupy. V tomto odstavci také uvádíme několik důležitých ustanovení k ubytování.

§ 2326: Smlouvou o ubytování (o přechodném nájmu) se ubytovatel zavazuje poskytnout ubytovanému přechodně ubytování na ujednanou dobu nebo na dobu vyplývající z účelu ubytování v zařízení k tomu určeném a objednatel se zavazuje zaplatit ubytovateli za ubytování a za služby spojené s ubytováním ve lhůtě stanovené ubytovacím řádem, popřípadě ve lhůtě obvyklé.

§ 2327 odst. 2: Požádá-li o to ubytovaný, ubytovatel od něho převezme do úschovy peněžní prostředky, klenoty nebo jiné cennosti, ledaže to jsou věci nebezpečné nebo hodnotou či rozsahem pro ubytovací zařízení neúměrné. Ubytovatel může požadovat, aby mu byly věci k úschově předány v uzavřené nebo zapečetěné schránce.

§ 2330: Ubytovaný může smlouvu vypovědět před uplynutím ujednané doby.

Prokáže-li ubytovatel, že nemohl zabránit škodě, která mu vznikla předčasným zrušením ubytování ze strany ubytovaného, může žádat, aby mu ubytovaný škodu nahradil.

§ 2331: Ubytovatel může před uplynutím ujednané doby smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, porušuje-li ubytovaný i přes výstrahu hrubě své povinnosti ze smlouvy, anebo dobré mravy.

I) Pacht

Zvláštním druhem „nájemného“ je pacht. V OZ účinným před rokem 2014 se tyto dva termíny nerozlišovali a současný pacht byl řešen jako nájem. Rozdíl mezi pachtem a nájmem je, že u pachtu pachtýř nejen věc užívá jak u nájmu, ale zároveň má právo na plody a užitky takové věci. OZ specifikuje pacht od § 2332 do § 2357 a dělí pacht na pacht zemědělský a pacht závodu.

Shrnutí:

Ustanovení o nájmu lze dle OZ rozdělit do 3 základních částí. Obecná ustanovení o nájmu, nájem bytu a nájem prostor určených k podnikání. S užíváním cizí věci jsou spjaty i další možnosti jako je podnájem, pacht, ubytování atd. Každé z jednotlivých variant má svá specifika a u každého druhu užívání mají vlastník a uživatel jiná práva a povinnosti. Toto vše má zásadní vliv na výši vybíraného nájemného (popřípadě uhrady za podnájem či ubytování) a pro účely oceňování je třeba tyto pojmy důsledně odlišovat. Z částky hrazené za poskytnuté užívání je pak třeba vybrat pro účely ocenění pouze tu část, která se vztahuje opravdu k nájmu nikoliv ke službám s nájmem spojeným.



Otázky k textu:

- Vysvětlíte rozdíl mezi nájmem, podnájemem, pachtem, ubytováním.
- Jaké jsou zásadní rozdíly u možnosti výpovědi mezi nájmem a podnájemem.
- Může vlastník nájemníkovy zakázat koření v bytě?
- Jaké služby mohou být zahrnuty v nájmem.



Další zdroje:

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.



8. Proces tržního ocenění a tržní hodnota

Po prostudování kapitoly a vypracování úkolů v rámci kapitoly budete umět:

- Pochopit a aplikovat veškerá ocenění jako proces na tržních principech,
- Pochopit specifika tržního ocenění, reflexe postupů účastníků trhu,
- Použít analýzu realitního trhu pro účel tržního ocenění.
- Zvážit kontribuci všech oceňovacích přístupů do tržní hodnoty

Po prostudování kapitoly a vypracování úkolů v rámci kapitoly budete schopni:

- stanovit odhad tržní hodnoty dle procesu tržního ocenění.
- vysvětlit a zdůvodnit postup v tržním ocenění.

Prostudováním kapitoly a vypracování úkolů v rámci kapitoly získáte:

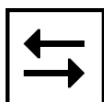
- základní znalosti potřebné pro stanovení tržní hodnoty,

Klíčová slova kapitoly: proces, tržní hodnota, analýza realitního trhu, rekonciliace



Průvodce textem:

V této kapitole je pozornost věnována oceňování na tržních principech, a to tak, že vychází již z předchozích kapitol a doplňuje je o elementy čistě tržního ocenění, což jsou zejména datové podklady, analýza realitního trhu a rekonciliace.



A) Principy tržního oceňování nemovité věci

Výchozí prvky jsou obsaženy v předních kapitolách této opory, tj. standardy hodnoty, metody ocenění a podpůrné metody pro zjišťování např. stavebně-technického stavu stavby.

První zásadní informací v tržním oceňování je to, že obecně nefunguje paradigma stavebnicového či technického přístupu mezi rozsahem ocenění a vlastní indikací ocenění (např. *pokud je logistický či komerční areál dobře napojen na dopravní infrastrukturu zřejmě bude z hlediska cenotvorby podstatnější, než kolik obslužných staveb nakonec v areálu bude a můžeme je nákladově ocenit*).

Systém tržního ocenění nemovitých věcí je nutně dynamický, tj. mění se v prostoru i času. V podstatě si to lze představit jako „umístění nemovitosti“ do likvidního systému trhu s mnoha interakcemi.

Umístění nemovitosti na trhu provází spousta efektů:

- ✓ Prostorový efekt umístění;
- ✓ Existence a intenzita konkurence;
- ✓ Zaměnitelnost (substituce) ve spotřebě;
- ✓ Jedinečnost a podíl jiných aktiv;
- ✓ Časový efekt;
- ✓ Návaznosti a interakce dalších elementů (horizontálně, vertikálně);

Celá soustava je pak nutně dynamická, obdobně jako hospodářský systém, který provází tržní ekonomiku.

Úkol k textu:

Uvedte příklad toho, v čem spočívá jedinečnost nemovitosti.

B) Proces tržního ocenění

Proces tržního ocenění nemovitostí je systematický a logicky uspořádaný analytický postup, využívající osvědčené přístupy, metody, techniky a procedury (či výpočtové modely), vycházející z tržních podnětů a používající tržní data a informace, simulující postupně se formující názory potenciálních účastníků trhu (nikoliv tedy názory odhadce!) na výši tržní hodnoty nemovitostí (Standard VŠE IOM).

Oceňovací proces lze rozdělit spíše ve formální rovině do 2 základních fází (Standard VŠE IOM):

- ✓ Prohlídka oceňovaných nemovitostí na místě samém;
- ✓ Vypracování ocenění ve formě písemného dokumentu (oceňovací report);

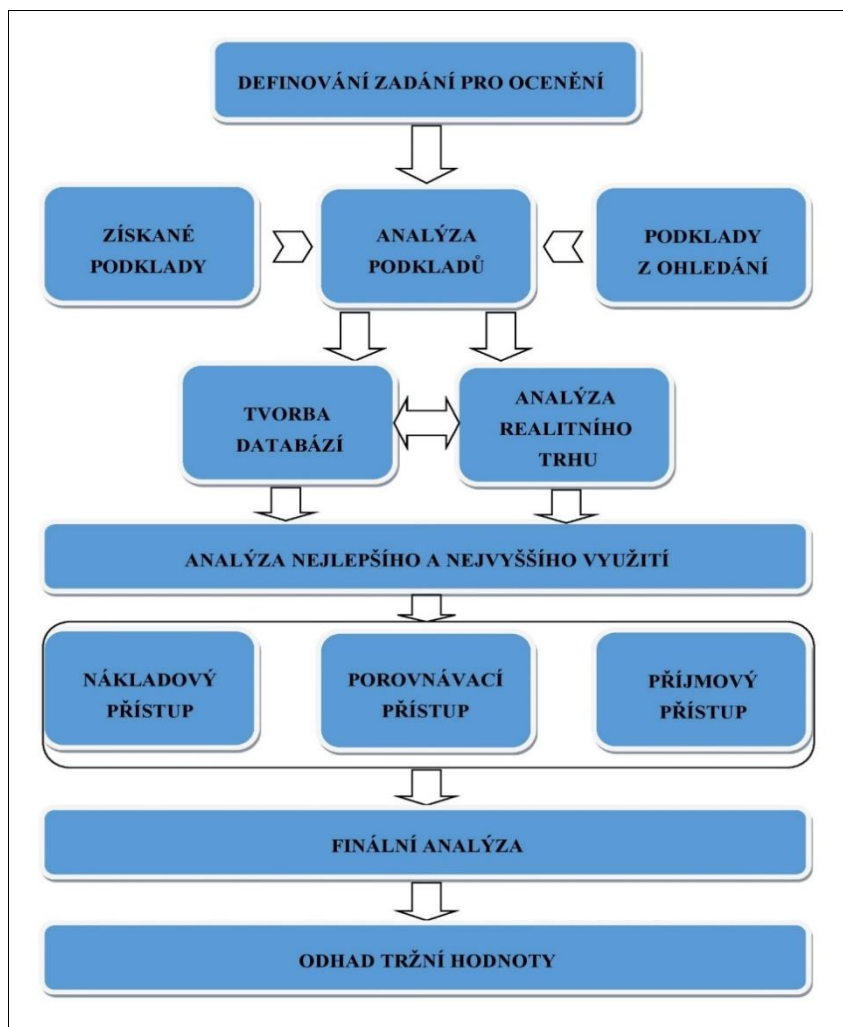
Proces tržního ocenění nemovitostí lze také definovat ve čtyřech základních krocích:

- 1) Deskripce (ohledání, místní šetření + všechny další podklady, i databáze)
- 2) Analýza (Analýza podkladů: analýza trhu, výběr v databázi, zvolení výpočtového postupu)
- 3) Vlastní výpočet ceny nemovitosti dle zvoleného postupu (metody a techniky)
- 4) Syntéza (Finální analýza, Reconciliace)

Úkol k textu:

Z dosavadních vědomostí uveďte, co vše potřebujete vědět ze zadání ocenění, neboli zejména fixační parametry ocenění tak, aby ocenění bylo jednoznačné.

Proces tržního ocenění nemovitostí je systematický a logicky uspořádaný analytický postup s vazbami, které znázorňuje následující schéma. Tento postup je obecně uznávaný nadnárodně, tedy nikoliv jen v České republice a je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy IVS.

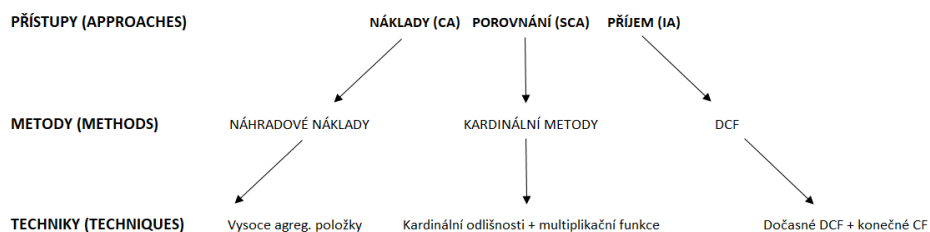


Úkol k textu:

Uvedte příklad toho, kdy nemovitost nebude v souladu se svým nejlepším a nejvyšším využitím na aktuálním trhu.

C) Hierarchie přístupů a metod

V tržním oceňování je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy IVS dána jistá hierarchie pro úrovně obecnosti přístupů, metod až k jednotlivým technikám či modelům oceňovacích výpočtů.



D) Podklady a databáze pro tržní ocenění nemovitých věcí

Podklady z KN:

Bezplatné: Katastrální mapa, ortofotomapa, Informativní výpis z KN

Zpoplatněné: List vlastnictví, Cenové údaje, Kopie ze sbírky listin

Geoportály:

Územní plány (grafická a textová část) interaktivní a pdf verze

Záplavová území:

Prohlížečka záplavových území DIBAVOD dostupná z:

<http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>

Povodňový plán České republiky s grafickou částí záplavových území dostupný z:

http://www.dppcr.cz/html_pub/

Povodňové mapy České asociace pojišťoven dostupné z:

<http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>

Mapový portál CDS dostupný z:

<https://cds.mzp.cz/map/>

Google a mapy.cz:

Street view někde lze dohledat i starší stav

Mapy.cz lze nastavit i starší (2015, 2012, 2006, 2003...) a doložit vývoj stavu objektu

LMS (archiválie) https://lms.cuzk.cz/lms/lms_prehl_05.html

Vrstva historického ortofota ČR z 50.let 20.st. bude nadále k dispozici na Národním geoportálu INSPIRE

Další geoportály a zdroje využitelné podle předmětu ocenění:

Aktuální mapa kontaminovaných míst je dostupná na adrese: <https://www.sekm.cz>

Příroda: Natura 2000: <http://www.nature.cz/> ÚSES – Územní systém ekologické stability krajiny

Nemovitě kulturní památky: <https://www.npu.cz/>

ÚHUL (Ústav pro hospodářskou úpravu lesů): <https://www.uhul.cz/>

Mapa asociace realitních kanceláří: eviduje: byty nájem, byty prodej, RD prodej:

<http://www.cenovamapa.eu/>

Přehled cenových map stavebních pozemků obcí:

<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/prehled-cenovych-map>

Pro ocenění zemědělských pozemků:

Veřejný registr půdy: <http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/>

Farmy.cz: <http://www.farmy.cz/cena-pudy/>

ČSÚ: https://www.czso.cz/csu/czso/ipc_cr

Podklady pro zjištění cen a nájmu:

CENY

Realitní inzerce (sreality, idnes, místní reality atd.), Vlastní databáze znalce

Realizované ceny z KN (CÚ, sbírka listin)

Registr smluv

Jiné servery (Cushman, Office map, skladuj, atd.)

NÁJEM

Realitní inzerce, Vlastní databáze znalce, Registr smluv

E) Analýza realitního trhu pro účely tržního ocenění

Analýza realitního trhu je obecně nejméně věcně upravena ze všech částí procesu tržního ocenění, přitom se jedná o jednu z nejdůležitějších pasáží. Pokud nebude proveden alespoň základní průzkum trhu vedoucí k segmentaci trhu a charakteristice segmentu kvalitativní a kvantitativní, lze těžko očekávat věrohodný a podložený odhad pro tržní hodnotu. Jejím účelem je také odfiltrovat neznámé příčiny cenových relací či různých paradoxů v lokálních segmentacích trhu.



Příklad:

Tzv. „lokální paradox“ u rezidenční zástavby; klíčem bývá indikace významnějšího rozdílu cenové relace, který má zpravidla nějakou faktickou příčinu (nejčastěji odlišné účastníky trhu při definičně podobném nemovitém majetku (satelitní městečka, rekreační apartmánové zástavby u původních bytových domů aj.)).

Analýza realitního trhu využívá určité podpůrné analýzy, jako je SWOT analýza nabídky nemovitostí, Vertikální analýza pro zachycení různých segmentů na různých úrovních (mezinárodní, celostátní, regionální, mikrolokalita) a další.

- ✓ Základní motivace a úkol analýzy realitního trhu je v oceňování následujících:
- ✓ Nezbytný prvek tržního oceňování (oceňování na tržních principech);
- ✓ Účelem je odhalení interakcí na daném segmentu trhu, a i širších souvislostí;
- ✓ Výstupem je elaborát nutně sloužící k ocenění (ostatní není relevantní a je i neekonomické);

- ✓ Analýza realitního trhu zvyšuje věrohodnost (objasňuje a podporuje) tržního ocenění;
- ✓ Fixačními parametry analýzy jsou: datum ocenění, místo předmětu ocenění.

Dle Standardu IOM VŠE lze vyjádřit význam analýzy následovně:

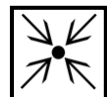
- ✓ Již povinnou součástí každého oceňovacího elaborátu pro tržní hodnotu nemovitých věcí;
- ✓ Cílem analýzy je přehled o situaci na trhu ve vymezeném segmentu, v němž oceňované nemovité věci působí a zároveň získání dat a informací, která po jejich vyhodnocení budou použita v rámci všech tří přístupů k oceňování (stručně řečeno, za jaké ceny se podobné stavby stavějí, za jaké ceny se nemovité věci, pozemky či práva k nemovitým věcem pronajímají a prodávají, jaké jsou v segmentu cenové trendy, zvyklosti apod.);
- ✓ S přihlédnutím k okolnostem lze některé kroky vhodným způsobem sloučit, případně analýzu trhu (zejména v jednodušších případech) zahrnout do oceňovací části.
- ✓ Vyjádření hlavní charakteristik podstaty nemovitých věcí a zároveň eventuální vyloučení těch částí, které se na tvorbě hodnoty nepodílí;
- ✓ Vymezení tržního segmentu, v němž oceňované nemovité věci působí;

Doporučené kroky analýzy realitního trhu pro ocenění nemovité věci:

- 1/ Analýza celkové ekonomické situace ve vztahu k realitnímu trhu;
- 2/ Analýza celkové situace ve vybraném segmentu trhu;
- 3/ Analýza nabídky, zaměřená především na její rozsah, kvalitu a na konkurenceschopnost oceňovaných nemovitých věcí ve srovnání s ostatními ve vybraném segmentu nabízenými;
- 4/ Analýza poptávky, zaměřená především na její rozsah, kvalitu a na okruh potenciálních poptávajících v souvislosti s jejich velikostí, motivy a preferencemi ve vztahu k nemovitým věcem oceňovaným;
- 5/ Závěr analýzy, shrnující a hodnotící získaná data a informace tak, aby byly použitelné v dalších fázích ocenění.

Příklad:

Zcela rozdílný stav bývá na trhu s jednotlivými stavebními pozemky s orientací na individuální stavebníky a drobnější investory, oproti situaci na trhu s většími územními celky. Nelze se zde pouze spoléhat na korekci dle výměry, protože z hlediska segmentace se jedná o dva subsegmenty s odlišnými účastníky trhu, kteří mají odlišné preference.



Je v podstatě pravidlem, i když pro oceňovatele nikterak pozitivním ve vztahu k postižení reality trhu, že jednotlivé tržní segmenty se tak v rámci celkového trhu s nemovitostmi sami vytvářejí, prolínají se a s vývojem se jejich hranice mění!

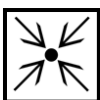


Příklad:

Segmentace rodinných domů na realitním trhu ve městě může vypadat následovně:

- ✓ *Zastaralé typy,*
- ✓ *Obytné části bývalých zemědělských usedlostí*
- ✓ *Novější typy řadových rodinných domů morálně zastaralých*
- ✓ *Starší vily*
- ✓ *Moderní novostavby luxusnějšího typu rodinných domů a vil.*

Finální prezentace analýzy segmentu realitního trhu by měla obsahovat jak kvalitativní charakteristiky, tak i kvantitativní ohodnocení.



Příklad:

Hodnocení tržního segmentu bytových jednotek střední velikosti může vypadat tak, že se lze omezit pouze na blízké substituty, tedy byty kategorie 3+1 odp. 60-90 m² se v lokalitě Praha 3 – Žižkov v původní zástavbě v dobrém až plně zrekonstruovaném stavu 150 000 – 175 000 Kč/m², srovnatelné byty v původní prvorepublikové zástavbě v lokalitě Praha 3 – Vinohrady v dobrém až plně zrekonstruovaném stavu 170 000 – 195 000 Kč/m².

Závěr analýzy realitního trhu musí nutně obsahovat vstupy pro ocenění, tj. musí zvýraznit podstatné body zjištění z relevantního tržního segmentu. Následně se totiž dle těchto vstupů formuje databáze a další úvahy o metodách a technikách ocenění.

F) Rekongiliace

Po provedení formulace zadání ocenění, získání podkladů a dat, analýze trhu a analýze HABU, provedení oceňovacích přístupů následuje poslední krok (v případě ocenění Tržní hodnotou), a to tzv. rekongiliace neboli finální analýza.

V technické rovině se vlastně jedná o získání jedné finální částky z vícero částek (porovnání, příjem, náklady), ale obsahově se jedná o složitější krok. Je nutné velmi dobře charakterizovat konkrétní nemovitou věc, její omezení, její pozici a likvidnost na trhu, její schopnost generovat příjem atd. Teprve poté je možno přisoudit určité kontribuce jednotlivým přístupům ocenění.

Rekongiliace je sice úlohou samotného oceňovatele, nicméně jsou určité zásady a doporučení:

- ✓ Provéřit specifika nemovitosti a jejich promítnutí do všech přístupů;
- ✓ Provéřit a nevynechat věcná práva k nemovitostem;

- ✓ Konfrontovat vše provedené s definicí Market Value;
- ✓ Zkontrolovat výstupy všech 3 app. (rozpětí částky);
- ✓ Provéřit přístupy z hlediska kvality a hloubky informací;
- ✓ Který z přístupů odráží nejvíce představu potenciálního kupce?
- ✓ Provéřit a zkontrolovat předchozí postupy a výpočty;
- ✓ Je třeba využít i závěry z analýz (ART a HABU);
- ✓ Využít všechny 3 přístupy znamená obecně maximální věrohodnost ocenění;
- ✓ Nutno respektovat konkrétní majetek a jeho tržní potenciál;
- ✓ Čím ↓ tržní potenciál, tím ↑ kontribuce nákladového přístupu;
- ✓ Vyžaduje jistou zkušenost a schopnost odhadce.

Ukotvení v IVS 2017 – IVS 105 Valuation Approaches and Methods:

10.4 „Oceňovatelé by měli uvážit použití více přístupů a metod a ke stanovení hodnoty by měl být brán v úvahu a může být použit více než jeden oceňovací přístup nebo metoda, zejména pokud u jediné metody existují jen nedostatečné faktické nebo pozorovatelné vstupní údaje pro dosažení spolehlivého závěru“.

„Pokud se použije více než jeden přístup a metoda, nebo i více metod v rámci jednoho přístupu, měl by být závěr o hodnotě založený na těchto vícero přístupech (nebo metodách) přiměřený a oceňovatel by měl ve zprávě popsat proces analýzy a rekonciliace odlišných hodnot do jediného závěru bez provedení průměrování!“ (single conclusion, without averaging).

Z toho vyplývá, že jednak by měl oceňovatel využít zapojení více výsledků pro zvýšení věrohodnosti ocenění a také by neměl pouze průměrovat výsledky, ale především odůvodnit, jak jednotlivé relace částek z použitých přístupů ocenění dávají smysl pro daný případ.

Shrnutí:

Tržní ocenění nemovitých věcí je dáno v tuzemsku kategorií ceny obvyklé nebo širší a mezinárodně uznávané kategorii nebo standardem ocenění tržní hodnoty. Proces tržního ocenění je třeba respektovat, ale konkrétně ho vyplnit je záležitostí již konkrétního ocenění, o kterém rozhoduje oceňovatel. Přitom se v tržním ocenění opírá o podklady základní a podpůrné, dále o databáze a příp. analýzy. Důležitou součástí je analýza realitního trhu a analýza HABU. V závěru po zvážení a aplikaci všech třech přístupů ocenění je třeba vyhodnotit poslední finální částku jako odhad tržní hodnoty, tj. provést tzv. rekociliaci.

Otázky k textu:

- a) Vysvětlíte důležitost analýzy realitního trhu pro účel ocenění?
- b) Jaký je rozdíl mezi postupem ocenění při ceně obvyklé a tržní hodnotě?



- c) *Jak lze vyhodnotit segmentaci na realitním trhu pro účel ocenění?*
d) *Jaké jsou zásady a doporučení pro rekongilaci tržní hodnoty?*



Další zdroje:

RATTERMANN, M. R. Valuation by comparison. Residential Analysis and Logic. Chicago: Appraisal Institute, 2007. ISBN 978-0-922154-93-7.

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). RICS Valuation standards. London: RICS, 2017. ISBN 978-1-78321-196-8.

TEGoVA. European valuation standards 2016 (EVS 2016_The Blue Book). Dostupné na <http://www.tegova.org>.

WYATT, P. Property valuation, London: Wiley-Blackwell, 3rd edition, 2023. ISBN 978-11-197-67-411.

ORT, P. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.

ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.

ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9.

9. Literatura

Základní literatura

- [1] BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, 2th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2019. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [2] International Valuation Standards Council. *International Valuation Standards 2022*. London 2022.
- [3] SOMMER G., KRÖLL R. *Lehrbuch zur Immobilienbewertung*, 3. Auflage; Wolters Kluwer Deutschland GmbH, 2010 Koln. 695 p. ISBN 978-3-8041-5202-1.
- [4] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- [5] DOLEŽAL, J. A KOL. *Nový stavební zákon v teorii a praxi s poznámkami a souv. předpisy*, 12.vyd. Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-626-1.
- [6] DOLEŽAL, J. A KOL. *Prováděcí předpisy k novému stavebnímu zákonu*. Praha: Linde Praha, 2007. ISBN 978-80-7201-656-3.
- [7] RATTERMANN, M. R. *Valuation by comparison. Residential Analysis and Logic*. Chicago: Appraisal Institute, 2007. ISBN 978-0-922154-93-7.
- [8] RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). *RICS Valuation standards*. London: RICS, 2017. ISBN 978-1-78321-196-8.
- [9] TEGoVA. *European valuation standards 2016 (EVS 2016_The Blue Book)*. Dostupné na <http://www.tegova.org>.
- [10] WYATT, P. *Property valuation*, London: Wiley-Blackwell, 3rd edition, 2023. ISBN 978-11-197-67-411.
- [11] ORT, P. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-364-3.
- [12] ORT, P. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.
- [13] ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9.

10. Použité zdroje

Seznam použitých citací

- 1) BRADÁČ, A. a kol. *Soudní znalectví*. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2010. ISBN 978-80-7204-8. Dále jen BRADÁČ, A. a kol. *Soudní znalectví*.
- 2) Zákon č. 526 ze dne 27. listopadu 1990 o cenách (poslední zohledněná změna 303/2013 Sb.) Dále jen zákon č. 526 ze dne 27. listopadu 1990 o cenách.
- 3) Zákon č. 526 ze dne 27. listopadu 1990 o cenách. Op. cit.
- 4) Zákon č. 526 ze dne 27. listopadu 1990 o cenách. Op. cit.
- 5) Zákon č. 526 ze dne 27. listopadu 1990 o cenách. Op. cit.
- 6) Zákon č. 526 ze dne 27. listopadu 1990 o cenách. Op. cit.
- 7) Zákon č. 2/1969 Sb. ze dne 8. ledna 1969, o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky (poslední zohledněná změna 375/2011 Sb.)
- 8) Zákon č. 526 ze dne 27. listopadu 1990 o cenách. Op. cit.
- 9) Zákon č. 526 ze dne 27. listopadu 1990 o cenách. Op. cit.
- 10) Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (poslední zohledněná změna 344/2013 Sb.) Dále jen zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku.
- 11) Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku. Op. cit.
- 12) Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku. Op. cit.
- 13) Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku. Op. cit.
- 14) Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku. Op. cit.
- 15) BRADÁČ, A. a kol. *Soudní znalectví*. Op. cit.
- 16) Mařík, M., Maříková, P. Hodnotové báze pro oceňování podniku – stále otevřený problém. Odhadce a oceňování podniku č. 3-4/2011, ročník XVII, str. 37-56, ISSN 1213-8223 (dostupné z https://iom.vse.cz/wp-content/uploads/2016/01/OP01_Hodnotové-báze.pdf)
- 17) <http://www.svetucetnictvi.cz/aktualne/ocenovani-majetku>
- 18) BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, p. 130. ISBN 978-80-7204-630-0.
- 19) Cenová soustava RTS data [online]. 2016, [cit. 24. 8. 2016]. http://www.cenovasoustava.cz/files/Agregace%202016_I.pdf
- 20) Stavební standardy [online]. 2021, [cit. 10. 11. 2021]. <http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2021.html>
- 21) Janíček, P. Kledus, R., Kuhrová, K., Ruberová, M., Semela, M. Systems Approach, to Limit States In Assessment of Buildings. 16th International Multidisciplinary Scientific GeoConference SGEM 2016
- 22) Janíček, P. Kledus, R., Kuhrová, K., Ruberová, M., Semela, M. Systems Approach, to Limit States In Assessment of Buildings. 16th International Multidisciplinary Scientific GeoConference SGEM 2016
- 23) Janíček, P. Kledus, R., Kuhrová, K., Ruberová, M., Semela, M. Systems Approach, to Limit States In Assessment of Buildings. 16th International Multidisciplinary Scientific GeoConference SGEM 2016
- 24) BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, p. 209. Op. cit.
- 25) BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, p. 324-3271. Op. cit.
- 26) BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, p. 347-351. Op. cit.
- 27) BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, p. 313-324. Op. cit.
- 28) BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, p. 354. Op. cit.
- 29) BRADÁČ, A.; a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*, p. 255. Op. cit.