

Příklad ocenění majetku podle legislativy platné v ČR¹:

Zadání:

Pro účely příkladu ocenění majetku byl zvolen soubor nemovitostí pro ocenění. Jedná se o rodinný dům, který tvoří hlavní stavbu a garáž náležející stejnému vlastníkovi a řadí se mezi ostatní stavby, drobné stavby či vedlejší nemovitosti dle konkrétních pojistných podmínek. Oceňované nemovitosti se nacházejí v České u Brna, katastrální území Česká, okres Brno-venkov. Sestávají z rodinného domu číslo popisné 77, na pozemku parcelní číslo 259, garáže, vedlejší stavby, studny, venkovních úprav, pozemků a trvalých porostů. Rodinný dům je situován samostatně stojící, s jedním podzemním a jedním nadzemním podlažím a částečně obyvatelným podkrovím. Stáří domu je dle dostupných informací 70 let. Dům je podprůměrně udržovaný. Dům je napojen na rozvod plynu, vody, kanalizace a elektřiny.

Řešení:

Ocenění rodinného domu

Jako první se ocení rodinný dům podle § 5 oceňovací vyhlášky. Jeho cena se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru vypočteného dle přílohy č. 1 této vyhlášky a základní cenou z přílohy č. 6 vyhlášky a provede se konstrukční zatřídění.

Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.11
Klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Typ:	C
Konstrukce:	zděná
Střecha:	šikmá nebo strmá
Podsklepení:	podsklepený
Počet nadzemních podlaží:	1
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	2 130,00 Kč

Dále se provede úprava založená na využitelnosti podkroví rodinného domu a cena se upraví.

Využitelné podkroví:	1/3 - 2/3
Koeficient podkroví:	1,0900
Základní cena:	2 321,70 Kč/m ³

Nyní se základní cena musí vynásobit koeficienty K₄, K₅, K_i.

Koeficient K₄ se nazývá koeficient vybavení stavby a jeho výpočet je založen na součtech objemových podílů konstrukcí a vybavení, které musí být zatříděny (kvalitativně) buď mezi standardní konstrukce, jejichž výčet resp. popis nalezneme v příloze č. 6 vyhlášky nebo jinak mezi nadstandardní či podstandardní konstrukce či vybavení. Případně může být konstrukce chybějící. V příloze č. 15 vyhlášky pak nalezneme jednotlivé objemové podíly dle druhů staveb.

¹ Blíže viz: Cupal M., *Oceňování pojištěného majetku*. Diplomová práce, Brno 2009.

Koeficient K_5 je polohový koeficient určený podle přílohy č. 14 vyhlášky. Zde se musí obec oceňované nemovitosti zatřídit mezi některou z 5 skupin obcí a tomu pak odpovídá hodnota koeficientu.

Koeficient polohový K_5 : 0,8500

Koeficient K_i vyjadřuje ve své hodnotě změnu cen staveb k cenové úrovni roku 1994. Jeho hodnoty nalezneme v příloze č. 38 vyhlášky podle klasifikačního zatřídění stavby Standardní klasifikace produkce (SKP) a novější Klasifikace stavebních děl CZ-CC.

Koeficient změn ceny staveb K_i : 2,1420

Nyní již základní cenu upravenou můžeme vyčíslit.

Základní cena upravená: $2\,321,70 \text{ Kč} \times 0,9382 \times 0,8500 \times 2,1420 = 3\,965,88 \text{ Kč/m}^3$

Koeficient K_p (koeficient prodejnosti) se při zjišťování reprodukční či časové ceny nepoužije. Pro zjištění celkové ceny ze základní ceny upravené, což je jednotková cena, musíme spočítat obestavěný prostor stavby. Jeho výpočet se provádí podle přílohy č. 1 vyhlášky. Je zde popsáno, jak se výpočet provádí, které prvky se přičítají, které neuvažují apod. Obestavěný prostor pro oceňovaný objekt se spočítá následovně.

Obestavěný prostor:	
OP spodní stavby: $8,65 \times 8,8 \times 2,4 =$	182,69 m ³
OP vrchní stavby: $8,65 \times 8,8 \times 3 + 1,3 \times 7,65 \times 3 =$	258,19 m ³
OP zastřešení: $8,65 \times 8,8 \times 4,2 : 3 + 2,4 \times 5,5 \times 4,2 : 2 =$	134,29 m ³
Obestavěný prostor celkem:	575,17 m ³

Nyní je již možné vyčíslit reprodukční cenu rodinného domu jako součin obestavěného prostoru a základní ceny upravené. Pro zjištění časové ceny je ještě potřeba spočítat opotřebení rodinného domu. To se provede pomocí přílohy č. 15 vyhlášky lineární metodou, protože stavba je průběžně stará - nejsou zde nástavby, přístavby ani modernizace či rekonstrukce, není to kulturní památka a předběžné opotřebení není větší než hranice pro použití lineární metody, tj. 85 %.

Opotřebení:	
Stáří:	70 roků
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení:	70,00%

Na základě toho, co bylo vypočteno jsme schopni vyčíslit jak cenu reprodukční, tak cenu časovou pro rodinný dům. Časovou cenu zjistíme jako součin reprodukční ceny a technické hodnoty v desetinném tvaru. Technická hodnota je rovna rozdílu 1 a opotřebení v desetinném vyjádření.

Reprodukční cena:	2 281 055,20 Kč
Časová cena:	684 316,56 Kč

Ocenění garáže

Ocenění garáže bude na stejném principu jako bylo ocenění rodinného domu. Garáže se (v tomto případě) oceňují podle § 8 oceňovací vyhlášky.

Standardní klasifikace produkce (SKP): 46.21.19.9
Klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1274

Konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná
Střecha: plochá střecha nebo krov neumožňující zřízení podkroví
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m³ obestavěného prostoru: 1 375,00 Kč
Využitelné podkroví: není
Koeficient podkroví: 1,0000
Základní cena: 1 375,00 Kč/m³

Nyní se opět vyčíslí koeficient vybavení stavby K₄, pro garáž je zde však menší počet konstrukčních prvků.

Další koeficienty:
Koeficient polohový K₅: 0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i: 2,0950

Základní cena upravená: 1 375,00 Kč x 1,0000 x 0,8500 x 2,0950 = 2 448,53 Kč/m³

Obestavěný prostor:
OP vrchní stavby: 3,2x6,3x2,2 = 44,35 m³
OP zastřešení: 3,2x6,3x2:2 = 20,16 m³
Obestavěný prostor celkem: 64,51 m³

Opotřebení:
Stáří: 62 roky
Životnost: 80 roků
Lineární opotřebení: 77,50%

Reprodukční cena: 157 954,67 Kč
Časová cena: 35 539,80 Kč

Ocenění pozemku

Další oceňované nemovitosti jsou pozemky. Ty však nespádají zpravidla do nemovitostí pro účely ocenění. Přesto zde budou v rámci celého komplexu nemovitého majetku oceněny, ale metodikou dle vyhlášky, takže jejich cena bude cenou zjištěnou. Pozemky nelze opotřebit, takže časová cena zde nemá smysl. Pozemky se oceňují podle §§ 27 – 32 oceňovací vyhlášky. Stavební pozemky se oceňují podle cenové mapy. Ne všechny obce však mají cenovou mapu, případně ji již nemají platnou. Pak se stavební pozemky oceňují podle § 28. Cena pozemku se vypočte podle obce resp. jejího katastrálního území dle výpočtových vztahů ve vyhlášce a upraví se koeficienty K_i a K_p. Základní cena upravená koeficienty se ještě upraví dle přílohy č. 21 vyhlášky. Bližší postup viz vyhláška.

Pozemek parcelní č. 259

Základní cena je určena podle odstavce d).

Počet obyvatel v místě: 740

Podle odstavce 1b) se pro výpočet ceny pozemku použije počet obyvatel 1000.

Základní cena: $ZC = (35 + (1000 - 1000) \times 0,007414) \times 3,50 = 122,50 \text{ Kč/m}^2$

Stavba umístěná na pozemku:

<u>stavba</u>	<u>koeficient K_p</u>	<u>koeficient K_i</u>
Rodinný dům č.p. 77	1,5270	2,1420

Úpravy základní ceny podle přílohy číslo 21:

<u>Důvod úpravy ceny pozemku</u>	<u>úprava %</u>
2.11 Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	+ 10

Úpravy podle tabulky 1:	nejsou
Úpravy podle tabulky 2:	přirážka 10%
Úpravy podle tabulky 3:	nejsou

Parcela číslo: 259

Plocha: 247 m²

Ocenění podle odstavce: 2) zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu již užívaný

Základní cena upravená:

$122,50 \times (100 + 0)\% \times (100 + 10)\% \times 2,1420 \times 1,5270 = 440,74 \text{ Kč/m}^2$

Cena za parcelu: $440,74 \text{ Kč/m}^2 \times 247 \text{ m}^2 = 108 862,78 \text{ Kč}$

Cena zjištěná: 108 862,78 Kč

Použitá literatura:

- [1] ŘEZÁČ, F. *Řízení rizik v pojišťovnictví*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011. 222 s. neuveden. ISBN 978-80-210-5637-4.
- [2] Bradáč, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. přepracované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství Cerm, Brno 2008. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5.
- [3] Žítek, V. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. MU, Brno 2005. 120 s. ISBN 80-210-3653-2
- [4] Cupal M., *Oceňování pojištěného majetku*. Diplomová práce, Brno 2009.
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).