

## **E-learning**

### **Oceňování staveb**

**Základní pojmy** ze Zákona o oceňování majetku Pro lepší pochopení si připomeneme základní pojmy ze Zákona o oceňování majetku, které se vztahují k ocenění staveb. obvyklá cena „cena, která byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“ administrativní cena „cena majetku zjištěná podle uvedeného zákona a platné prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR“

**reprodukční cena** „cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení“

**věcná hodnota** „reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání“

**nákladový způsob** „vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění“

**výnosový způsob** „vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze za daných podmínek z předmětu ocenění skutečně získat, a z míry kapitalizace tohoto výnosu“

**porovnávací způsob** „vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci“

### **členění staveb pro účely oceňování**

**a) stavby pozemní, kterými jsou budovy**, (jimiž se rozumí, stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,) **a venkovní úpravy**

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

**c) vodní nádrže a rybníky,**

**d) jiné stavby**“ posouzení stavby podle účelu užití „při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby“

**oceňování stavby** „nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejich použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška“

## Ocenění staveb nákladovým způsobem

Z této metody jsme schopni zjistit, s jakými náklady jsme majetek v minulosti realizovali. Spočteme tedy množství vložených investic, vynaložených v minulosti na pořízení majetku a snížíme je o jejich opotřebení s následným započtením konkrétních funkčních nedostatků a vlivu trhu. Pro výpočet výchozích nákladů na stavbu se používá většinou propočtu cen podle technicko-hospodářských ukazatelů, zobecněných z kompletních staveb za jednotku, např. Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby. Takto vypočtená výchozí cena nám slouží i jako základ pro mnoho výpočtů ve výnosové metodě.

Tato metoda patří k nejrozsáhlejší a taky nejpracnější. **Pro vypracování je nutné znát všechny konstrukční prvky stavby velmi detailně.** Je proto nutné znát i překryté konstrukce, u nichž nelze ověřit skutečný stav, lze se jen spoléhat na dokumentaci ke stavbě a ústní potvrzení majitele, že stavba byla provedena dle projektu. Zjednodušeně můžeme říci, že základní cena je tvořena přímými a nepřímými náklady na stavbu. Mezi přímé náklady, které lze vyčíslit přímo na konkrétní stavbu, patří materiál, mzdy, náklady na stroje a ostatní přímé náklady spojené se stavbou, například pojištění odpovědnosti za úraz apod. Naproti tomu nepřímé náklady nelze vyčíslit na konkrétní stavbu, určují se ve většině případů procentuálně. Nepřímé náklady tvoří výrobní a správní režie. Ve vyhlášce je tato cena stanovena jednotkově pro každý druh stavby. U staveb je ve většině jednotkou 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, dále pak 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 1 m délky stavby. Výslednou cenu stanovenou nákladovým způsobem dále pak ovlivňuje mnoho faktorů, jako je životnost stavby, její stáří, opotřebení, vybavenost, výška, podlaží,

## Ocenění staveb výnosovým způsobem

**Při použití této metody vypočteme, jaký můžeme v budoucnu očekávat výnos z majetku. Zjednodušeně si kupujeme budoucí příjmy, jejichž základem je nejlepší a nejvyšší možné využití. Tohoto postupu se využívá většinou u objektů komerčních, ale i staveb určených k bydlení.**

Pro základ výpočtu budoucích příjmů, pokud není určeno smlouvami jinak, používáme obvyklé nájemné v místě. Přihlížíme k využitelnosti objektu, tedy musíme zohlednit i výpadky příjmů. Oproti tomu do nákladů započteme všechny údržby a opravy, které by měly být v budoucnu prováděny, abychom udržovali nemovitost v dobrém stavu, tedy i její hodnotu v čase. Výnosová metoda je především zaměřena na ekonomickou výnosnost stavby, zajímají nás tedy veškeré ekonomické informace. Zjednodušeně řečeno zjišťujeme jaký výnos z nájemného či pronájmu můžeme v budoucnu získat při optimalizaci nákladů vynaložených na provoz a údržbu stavby. Výsledkem by tedy měl být součet všech čistých budoucích výnosů z pronájmů stavby odúročených na současnou hodnotu. K výpočtům použitým v této metodě se používá finanční matematika. Ze stavebně technického hlediska nás tedy bude především zajímat podlahová plocha jednotlivých bytů či místností stavby, která je základem pro výpočet obvyklého nájemného. Základním předpokladem zůstává otázka možnosti pronájmu. Náklady na provoz a údržbu nemovitostí spojené s jejím pronájemem jsou daň z nemovitosti, pojištění stavby, náklady na opravy a údržbu, jednorázové náklady na údržbu či obnovu při výměně nájemců, správa nemovitostí, amortizace, provize za pronajmutí a nájemné z pozemku, pokud je pozemek jiného vlastníka. Nepatří zde náklady na dodávky vody či energií, úklid a osvětlení společných prostor a jiné, protože tyto služby se zpětně rozpočítávají a účtují jednotlivým nájemníkům, jen nejsou obsaženy v ceně nájemného.

## Ocenění staveb cenovým porovnáním

Porovnávací metoda je založena na porovnávání s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými stavbami. Porovnání je prováděno na základě řady hledisek. U staveb se předpokládá, že jejich odlišnost bude téměř vždy. Odlišné mohou být hlediska v parametrech jakou je velikost, vybavení, dopravní dostupnost, stáří, opotřebení, umístění v obci a jiné. Porovnáváme proto, nakolik jsou porovnávané stavby stejné a jejich míru odlišnosti pak vyjádříme v ceně. Míra odlišnosti se udává koeficienty při vyjádření vlivu jedné vlastnosti a indexy pro vyjádření vlivu více vlastností.

Porovnávací hodnota je pak vypočtena jako součin ceny srovnávací nemovitosti a všech koeficientů.

## Ocenění dle cenového předpisu

Výsledkem oceňování dle cenového předpisu je administrativní cena, která se většinou liší od ceny dané trhem. Toto ocenění se v praxi dnes již používá jen v případech, které určuje tento zvláštní předpis nebo po dohodě obou stran. Mezi takové případy patří výpočet ceny určený pro základ výpočtu daně dědické či daně z převodu nemovitostí, také pro zvláštní účely jako jsou investiční fondy. V prováděcí vyhlášce je přesně stanoven postup výpočtu ke každému jednotlivému druhu majetku, provádí se podle závazných a přesně daných pravidel.

## Oceňování vad a poruch

U technických vad a poruch staveb Zákon o ocenění ani vyhláška nestanoví přímou metodu ocenění vady či poruchy. V ocenění dle cenového předpisu můžeme pouze zohlednit stav jednotlivých konstrukcí, ne však započítat náklady na odstranění vady a uvedení stavby do původního stavu. K zohlednění stavu jednotlivých konstrukcí používáme analytickou metodu. Vady netechnické lze podle cenového předpisu ocenit jen částečně. Věcná břemena se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny, násobenou počtem let užívání práva nejvýše však pěti nebo patří-li právo určité

( zdroj. Internet)