

Srovnání oceňovacích metod u nemovitostí z pohledu účetnictví a daní

Václav Urubek

Bakalářská práce
2013



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Ústav financí a účetnictví

akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Václav URUBEK**
Osobní číslo: **M10252**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Účetnictví a daně**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Srovnání oceňovacích metod u nemovitostí z pohledu účetnictví a daní**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Na základě kritické literární rešerše charakterizujte metody využívané pro oceňování nemovitostí a jejich dopad do účetnictví a daní.

II. Praktická část

- Na praktických ukázkách analyzujte proces oceňování nemovitostí různými metodami, zhodnoťte přednosti a nedostatky těchto metod.
- Shrňte vliv oceňování nemovitostí do účetnictví a daní a zformulujte závěrečná doporučení ve zkoumané oblasti.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ. Úřední oceňování majetku 2012: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.: účinnost od 1. 1. 2012. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2011, 280 s. ISBN 978-80-7204-772-7.
KOVALÍKOVÁ, Hana. Zákon o účetnictví: jednoduchý průvodce v každodenní praxi. 3. vyd. Olomouc: ANAG, 2012, 200 s. ISBN 978-80-7263-730-0.
MARKOVÁ, Hana. Daňové zákony 2012: úplná znění platná k 1. 1. 2012. 21. vyd. Praha: Grada, 2012, 264 s. ISBN 978-80-247-4254-0.
WEIGEL, Lubomír. Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994). 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2002, 161 s. ISBN 80-7204-259-9.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Karel Šteker, Ph.D.**
Ústav financí a účetnictví
Datum zadání bakalářské práce: **21. června 2013**
Termín odevzdání bakalářské práce: **12. srpna 2013**

Ve Zlíně dne 21. června 2013

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



Ing. Eliška Pastuszková, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

³ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpirá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohou užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 16. 7. 2013

Handwritten signature

⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jim dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlídí k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Tato práce má za cíl popsat vliv oceňování nemovitostí do účetnictví a daní a předložit opatření a doporučení ke zlepšení stavu v této oblasti. Teoretická část vymezuje pojmy související jak s oceňováním nemovitostí, tak s jeho dopadem do účetnictví a daní. V praktické části budou uvedeny příklady oceňování nemovitostí pro účely daně z převodu nemovitostí a nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti. V závěru práce jsou navržena opatření a doporučení jak v oblasti oceňování, tak v dopadech do účetnictví a daní.

Klíčová slova: oceňování, nemovitost, daně, účetnictví, vklad, daň z převodu nemovitostí, vklad do společnosti, nákladová hodnota, porovnávací hodnota, výnosová hodnota

ABSTRACT

The goal of the thesis is to describe the impact of real estate valuation in accounting and taxes and propose measures and recommendations for the improvement of the current state in the given area. The theoretic section defines terms related to real estate valuation, as well as impact in accounting and taxes. In analytic section will be given examples of real estate valuation for purposes of real estate transfer tax and non-monetary contribution to a company. In the final part of the thesis are suggested measures and recommendations in the real estate valuation, as well as in the impact to accounting and taxes.

Keywords: valuation, real estate, taxes, accounting, contribution, real estate transfer tax, contribution to a company, cost value, comparison value, revenue value

Rád bych poděkoval vedoucímu mé bakalářské práce panu Ing. Karlu Štekerovi, Ph.D. za cenné rady, vstřícný přístup a čas, který mi věnoval. Poděkování za veškerou podporu patří také mým přátelům a rodině.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 ZÁKLADNÍ POJMY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	12
1.1 CENA.....	12
1.1.1 Cena administrativní (zjištěná, úřední)	12
1.1.2 Cena pořizovací (historická)	14
1.1.3 Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)	14
1.1.4 Cena obecná (obvyklá, tržní)	14
1.1.5 Výchozí cena	15
1.2 HODNOTA.....	15
1.2.1 Věcná hodnota (substanční hodnota, dle právního názvosloví „časová cena“ věci).....	15
1.2.2 Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk)	16
2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	18
2.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB – ADMINISTRATIVNÍ CENA.....	18
2.2 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB – TRŽNÍ CENA	19
2.2.1 Propočet ceny	19
2.2.2 Podle vyhlášky bez koeficientu prodejnosti.....	19
2.3 OCEŇOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU – ADMINISTRATIVNÍ CENA	19
2.4 VÝNOSOVÝ ZPŮSOB – TRŽNÍ CENA	20
2.4.1 Transformace výnosů na současnou hodnotu	22
2.5 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB – ADMINISTRATIVNÍ CENA	23
2.5.1 Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek	24
2.5.2 Byt ve vícebytovém domě.....	24
2.6 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB – TRŽNÍ CENA	25
2.6.1 Průběh porovnávacího procesu	25
2.6.2 Kvantitativní porovnávací analýzy	26
2.6.3 Kvalitativní porovnávací analýzy	27
3 DOPAD OCEŇOVÁNÍ DO ÚČETNICTVÍ A DANÍ	28
3.1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PŘI OCENĚNÍ PODNIKU.....	28
3.1.1 Ocenění nemovitostí pro ocenění podniku podle zákona o oceňování majetku	28
3.2 OCEŇOVÁNÍ PRO DĚDICKÉ ŘÍZENÍ.....	29
3.3 OCENĚNÍ PRO ÚČELY DANĚ DĚDICKÉ, DAROVACÍ A Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ	30
3.4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO ÚČELY OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU	31
II PRAKTICKÁ ČÁST	33
4 PRAKTICKÁ ČÁST	34
5 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU ADMINISTRATIVNÍ A TRŽNÍ CENOU	35

5.1	POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI.....	35
5.2	ADMINISTRATIVNÍ CENA	35
5.3	TRŽNÍ OCENĚNÍ	37
5.3.1	Nákladový způsob ocenění	38
5.3.2	Porovnávací cena	38
5.4	DOPAD DO ÚČETNICTVÍ A DANÍ	41
6	OCENĚNÍ KOMERČNÍ NEMOVITOSTI	43
6.1	DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ.....	43
6.2	TRŽNÍ OCENĚNÍ	43
6.2.1	Nákladový způsob	43
6.2.2	Výnosový způsob	44
6.3	DOPAD DO ÚČETNICTVÍ A DANÍ	47
	NÁVRHY A DOPORUČENÍ.....	51
6.4	NÁKLADOVÁ CENA RODINNÉHO DOMU.....	51
6.5	TRŽNÍ OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU	51
6.6	TRŽNÍ OCENĚNÍ KOMERČNÍ NEMOVITOSTI	51
6.7	ADMINISTRATIVNÍ CENA	52
6.8	DAŇ Z PŘEVODU NEMOVITOSTI	52
	ZÁVĚR	54
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	56
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	59
	SEZNAM OBRÁZKŮ	60
	SEZNAM TABULEK.....	61
	SEZNAM PŘÍLOH.....	63

ÚVOD

Oceňování majetku je velmi široké téma, úzce související s účetnictvím a daněmi. Zejména v účetnictví je oceňování důležitým tématem. Pro svou práci jsem si vybral oblast oceňování nemovitostí, které má velký význam jak pro účetnictví, tak pro daně. Pokud někdo chce vložit nemovitý majetek do obchodní společnosti, až na výjimky se povinnosti nechat si tuto nemovitost ocenit nevyhne. Stejně tak, při prodeji nemovitosti se platí daň z převodu nemovitostí, v níž hraje důležitou roli kromě skutečně zaplacené částky, také hodnota z posudku. Problémem je, že pro oba tyto účely se používají jiné způsoby ocenění, což často způsobuje nedorozumění a zmatek. K zorientování se v dané oblasti nepřispívá ani to, že v ČR jsou používány dva odlišné koncepty oceňování, administrativní cena a ocenění tržním způsobem. Tato oblast je poměrně složitá a není jednoduché se v ní zorientovat.

Cílem práce je tyto metody zhodnotit a popsat dopad, který má oceňování nemovitostí na účetnictví a daně a navrhnout opatření a doporučení týkající se jak samotného oceňování, tak i jeho využití v oblasti účetnictví a daní.

Teoretická část bude věnována literární rešerši na dané téma. Definuji základní pojmy vztahující se k oceňování nemovitostí. Je důležité tyto pojmy rozlišovat, jelikož často dochází k jejich špatné interpretaci. Popíšu metody oceňování nemovitého majetku v obou konceptech, jak administrativního, tak tržního ocenění. Ačkoliv jednotlivé metody obou těchto konceptů jsou nazvány stejně, jsou mezi nimi významné rozdíly. Poslední kapitola teoretické části práce bude věnována dopadu výsledků ocenění do účetnictví a daní, tzn. vztahu mezi oceňováním nemovitostí a oblastí účetnictví a daní.

Praktická část se bude zabývat konkrétními příklady oceňování nemovitostí. Rodinný dům bude oceněn administrativní cenou pro potřeby daně z převodu nemovitostí. Komerční nemovitost bude oceněna tržním způsobem pro účely vkladu nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti. Pod oběma příklady bude shrnut vliv těchto případů do daní a účetnictví. Na závěr praktické části navrhnou některá opatření a doporučení týkající se jak oceňování, tak toho, aby se jeho využití pro účely účetní a daňové stalo jednodušším a efektivnějším.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 ZÁKLADNÍ POJMY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Na začátku práce je nutné specifikovat základní pojmy, které se vztahují k oceňování nemovitostí. Nejdůležitější pojmy jsou cena a hodnota, u nichž často dochází k záměně nebo nepřesné interpretaci významu. Cena totiž nerovná se hodnota. U cen jsou důležité zejména administrativní cena (zjištěná, úřední) a tržní cena (obvyklá, obecná).

Oceňování je činností, kdy se určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazuje peněžní ekvivalent. Musíme přitom rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi bývají tyto pojmy bohužel zaměňovány.

V České republice se uplatňují dva rozdílné koncepty oceňování. Oceňováním podle cenových předpisů se zjišťuje cena administrativní. Tržním oceněním se stanovuje tržní hodnota. Tyto dva koncepty jsou odlišné a výsledky jimi zjištěné se mohou velmi lišit.

1.1 Cena

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za určité zboží nebo službu. Tato částka je nebo není zveřejněna, ale zůstává historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, která je věci přisuzována jinými osobami. (Bradáč, Kledus a Krejčíř, 2004, s. 130)

1.1.1 Cena administrativní (zjištěná, úřední)

Cena zjištěná podle cenového předpisu; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění dalších předpisů, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008 Sb., ve znění dalších předpisů - Oceňovací vyhláška. (Bradáč, Kledus a Krejčíř, 2004, s. 136)

Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., o cenách (ve znění dalších předpisů), jenž stanoví v § 1 odst. 2:

„(2) Cena je peněžní částka

a) Sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13

b) Zjištěná podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji. (Česko, 1990, § 1)

¹⁾Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Zákon č. 151/1997 Sb. pak specifikuje případy, ve kterých je třeba úřední ocenění zjištěnou cenou. (Česko, 1997, § 1)

Pro stanovení administrativní ceny se používá metoda nákladová, porovnávací a výnosová. Tyto metody jsou definovány v zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů - zákon o oceňování, § 2:

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

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

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který 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 (Česko, 1997, § 2)

Konkrétní postup ocenění pak stanoví vyhláška č.3/2008.

Vlastní cena při koupi a prodeji se sjednává dohodou a to v libovolné výši, odchýlně od předpisu. Horní hranicí je cena omezena pouze v případech, kdy je cena nemovitosti částečně nebo plně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu. (Bradáč, 2009, s. 50)

Nejčastěji se administrativní cena zjišťuje pro potřeby stanovení daně z převodu nemovitostí. Účelem totiž je zajistit tzv. daňovou spravedlnost, to znamená, aby žádný plátce daně nebyl zvýhodněn nebo naopak znevýhodněn. Pro spravedlivé zjištění základu daně je totiž důležité, aby plátcí daně (prodávající) neuváděli do smluv podhodnocené kupní ceny, čímž se snaží snížit svou daňovou povinnost. Pojistkou proti tomuto jednání je právě cena administrativní – základem daně z převodu nemovitostí je kupní cena, pokud není nižší, než cena zjištěná. (Nováček, 2011)

1.1.2 Cena pořizovací (historická)

Cena, za kterou by bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, je to cena v době jejich postavení) a to bez odpočtu opotřebení. (Bradáč, Kledus a Krejčíř, 2004, s. 134)

Nejčastěji se vyskytuje v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. je definována v § 25 odst. (5) písm. a) jako pořizovací cena („cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“). (Česko, 1991, § 25)

1.1.3 Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možné stejnou nebo srovnatelnou novou věc pořídit v době jejího ocenění a to bez odpočtu opotřebení. (Česko, 1991, § 25)

Zjistit se může buď podrobným položkovým rozpočtem, což je náročnější varianta, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko - hospodářských ukazatelů (THU), což jsou jednotkové ceny za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. (Bradáč, Kledus a Krejčíř, 2004, s. 134)

V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. je definována v § 25 odst. (5) písm. b) jako reprodukční pořizovací cena („cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje“). (Česko, 1991, § 25)

1.1.4 Cena obecná (obvyklá, tržní)

Cena, za kterou je možné určitou věc v daném místě a čase koupit nebo prodat. Označuje se *CO* resp. *COB*.

V zákoně o oceňování majetku a o změně některých zákonů č. 151/1997 Sb. je definována v § 2 odst. 1 jako cena obvyklá („cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“). (Česko, 1997, § 2)

Podle tohoto zákona se majetek a služby oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Při stanovování ceny obvyklé se berou v úvahu všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do její výše se však nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a ani vliv zvláštní obliby. (Hovorka, 2000-2010)

Pokud jsou k tomu dostupné informace, obvykle se obecná cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase. Pokud tyto informace od statisticky významného souboru porovnatelných nemovitostí nejsou k dispozici, použije se náhradní metodika. (Bradáč, 2009, s. 53)

Dalším použitím obvyklé ceny může být také určování náhrad při vyvlastnění ve veřejném zájmu ve smyslu zákona č. 184/2006 Sb. (Česko, 2006, § 10)

Vlastní cena („tržní“) se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně lišit. Není možno ji stanovit zcela přesně. (Bradáč, 2009, s. 54)

V oblasti bankovníctví se nedávno začal užívat i pojem „tržní cena v tísní“, což je cena, za jakou je věc zcela jistě rychle prodejná. (Bradáč, Kledus a Krejčíř, 2004, s. 136)

1.1.5 Výchozí cena

Pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení. Používá se při výpočtech některé z uvedených cen (hodnot). Označuje se jako **CN** (jako cena nové stavby). (Bradáč, 2009, s. 54)

1.2 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Jedná se o ekonomickou kategorii, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad, protože nedochází k reálnému prodeji. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje mnoho hodnot (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přičemž výsledky každé z nich se mohou výrazně lišit. Je tudíž třeba vždy vědět, jaká hodnota se zjišťuje. (Bradáč, Kledus a Krejčíř, 2004, s. 130)

1.2.1 Věcná hodnota (substanční hodnota, dle právního názvosloví „časová cena“ věci)

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, která odpovídá průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Je snižena o přiměřené opotřebení a ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad znemožňujících okamžité užívání věci. (Weigel, 2002, s. 25)

V případě staveb je to jinými slovy cena, která by byla vynaložena na stavbu k datu ocenění za předpokladu platnosti k tomuto datu užívaných cen stavebního materiálu, práce lidí i stavebních mechanismů, konstrukcí a to včetně režii a zisku. (Kokoška et al., 2000, s. 21)

V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. je definována v § 25 odst. 5 písm. b) jako reprodukční pořizovací cena („cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje“). (Česko, 1991, § 25)

V zákoně o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „**cena zjištěná nákladovým způsobem**“ - § 2 odst. 3:

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. (Česko, 1997, § 2)

Je zde však třeba poznamenat, že časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem **bez koeficientu prodejnosti K_p** .

Používá se označení časová cena CC , cena zjištěná nákladovým způsobem C_N (nezaměňovat s cenou výchozí – CN jako cena nové věci; oceňovací vyhláška však v poslední době užívá CN při výpočtu ceny kombinací nákladového (bez K_p) a výnosového ocenění). (Bradáč, 2009, s. 51)

1.2.2 Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk)

Součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti. Jednoduše řečeno je to jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této uložené jistiny byly stejné, jako čistý výnos z nemovitosti. Označuje se C_V . (Weigel, 2002, s. 26)

Též se označuje jako „cena stanovená výnosovým způsobem“, „kapitalizovaná míra zisku“ nebo „kapitalizovaný zisk“. (Bradáč, Kledus a Krejčíř, 2004, s. 134)

Zjišťuje se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů zahrnujeme odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota C_V vypočte jako podíl zisku z nemovitosti za rok úrokovou mírou v % za rok, vynásobený číslem 100. (Bradáč, 2009, s. 51)

V zákonu o oceňování majetku obdobou této ceny je tzv. „cena zjištěná výnosovým způsobem“ - § 2 odst. 3:

a) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry) (Česko, 1997, § 2)

Někdy je označováno NPV (Netto Present Value – čistá současná hodnota).

2 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Hlavní metody pro oceňování nemovitostí jsou metody nákladové, výnosové a porovnávací. Ocenění se provádí pro potřeby stanovení ceny úřední a tržní. Ačkoliv metody stanovení ceny pro obě skupiny jsou velmi podobné a nazývají se stejně, jsou mezi nimi důležité rozdíly.

2.1 Nákladový způsob – administrativní cena

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. (Česko, 1997, § 2)

Způsob ocenění nákladovým způsobem pro administrativní cenu rodinného domu stanoví vyhláška č.3/2008.

(1) Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ ... se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 6, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

(2) Základní cena rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku uvedená v příloze č. 6 se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce (Česko, 2008, § 5)

Tab. 1. Výpočet základní ceny upravené podle oceňovací vyhlášky (Česko, 2008, § 5)

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \quad (1)$$

ZCU...základní cena upravená

ZC...základní cena podle přílohy č. 6

K_4 ...koeficient vybavení stavby

K_5 ... koeficient polohový podle přílohy č. 14

K_i ...koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztahený k cenové úrovni roku 1994

K_p ...koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 (Česko, 2008, § 5)

Každý druh nemovitostí má vzorec mírně odlišný. Zde jsem uvedl vzorec pro rodinný dům, který bude použit v praktické části.

2.2 Nákladový způsob – tržní cena

K výpočtu nákladové ceny pro tržní cenu máme na výběr mezi metodou propočtu ceny a výpočtem podle vyhlášky bez koeficientu prodejnosti.

Nemovitosti, zejména pak stavby, se pořizují výstavbou a tyto pořizovací náklady (reprodukční cena) k datu ocenění, jsou další z možností, jak nalézt obvyklou cenu této nemovitosti. Pak ji označujeme jako nákladovou cenu, resp. hodnotu. (Kokoška et al., 2000, s. 12)

Nákladový způsob ocenění bere v úvahu náklady související s reprodukcí nebo nahrazením oceňovaného majetku. Tato metoda počítá s předpokladem, že informovaný kupující by za majetek nezaplatil více, než kolik činí náklady na pořízení majetku nahrazujícího předmětný majetek a to se stejnou využitelností. (American Appraisal, 2010)

2.2.1 Propočet ceny

Princip této metody spočívá ve vynásobení výměry celé stavby příslušnou jednotkovou cenou z katalogu technicko-hospodářských ukazatelů (THU). Je tedy nutné zjistit výměru stavby, ať už se jedná o např. obestavěný prostor, zastavěnou plochu, délku, hloubku nebo výšku. Jednotková cena se pro danou jednotku najde v katalogu THU. Vynásobením se obdrží cena reprodukční (resp. pořizovací). (Bradáč, 2009, s. 136)

2.2.2 Podle vyhlášky bez koeficientu prodejnosti

Druhým způsobem, jak zjistit nákladovou cenu, je použití metodiky z vyhlášky, avšak bez použití koeficientu prodejnosti. (Česko, 2008, § 5)

2.3 Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu – administrativní cena

Vyhláška č. 3/2008 stanovuje pro pronajaté nebo částečně pronajaté nemovitostí ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Pokud není stavba pronajata, ale její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje, oceňuje se i taková stavba kombinací nákladového a výnosového způsobu. Nájemné za nepronajaté plochy se dopočte ve výši obvyklého nájemného podle § 2 odst. 1 zákona. Pokud nelze pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, oceňuje se taková stavba nákladovým způsobem podle hlavy I. (Česko, 2008, § 22)

(1) *Cena nemovitostí uvedených v § 22 zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle vzorce*

Tab. 2. Výnosová hodnota nemovitosti podle oceňovací vyhlášky (Česko, 2008, § 23)

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 \quad (2)$$

Kde

CV... cena zjištěná výnosovým způsobem

N...roční nájemné upravené

p...míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16

(2) *„Roční nájemné se zjistí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona. Výše obvyklého nájemného musí být prokazatelně zdůvodněna.“*

(3) *„Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.“*

(4) *„Roční nájemné zjištění za celou stavbu podle odstavců 2 a 3 se sníží o 40% a o nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo jsou-li stavba i pozemek ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby sníží se o 5% z ceny pozemku, zjištěné podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 28 a § 28a. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 22 odstavců 1 až 3. Celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50% z ročního nájemného zjištěného podle odstavců 2 a 3.“ (Česko, 2008, § 23)*

2.4 Výnosový způsob – tržní cena

„Výnosová hodnota představuje ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti, která by měla přinášet výnos. Je reprezentována velikostí kapitálu, který by při ulo-

žení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, plynoucím z nemovitosti.“ (Bradáč, 2009, s. 267)

Stavby, reprezentující budoucí očekávanou produkci, která je umožněna nájmem nebo provozem stavby, se zpravidla kromě nákladové ceny oceňují i právě výnosovou cenou. Výnosové metody se opírají o budoucí předpokládaný výnos z nemovitosti a do určité míry neberou v úvahu náklady na její pořízení. (Kokoška et al., 2000, s. 13)

Výpočet výnosové hodnoty se provádí zpětně, součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k faktu, že tyto výnosy jsou uskutečňovány v budoucnosti, musejí se odúročit (diskontovat) na současnou hodnotu, tj. částku, která se musí dnes uložit, aby bylo možno v budoucnu tento výnos vyplatit. (Česko, 1997, § 2)

Výnosová hodnota nemovitosti je tedy součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. (Česko, 1997, § 2)

Pokud je tato metoda aplikována správně, je obecně považována za spolehlivý způsob, jak určit hodnotu majetku pořizovaného právě pro jeho schopnost generovat příjem. (American Appraisal, 2010)

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah, který používali již naši předkové (viz např. exekuční řád ze dne 27. 5. 1896 č. 78 ř.z., č. 1/1933 apod.) a používá se dosud:

Tab. 3. Vzorec pro výpočet výnosové hodnoty v tržním ocenění (Bradáč, 2009, s. 268)

$$C_V = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [% p. a.]}} \times 100 \quad (3)$$

Tento vztah ovšem platí jen za dvou předpokladů:

- (1) výnosy jsou po celou dobu konstantní
 - (2) předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá (proto se vztah nazývá „věčná renta“).
- (Bradáč, 2009 s. 268)

2.4.1 Transformace výnosů na současnou hodnotu

„Podstatou indikace hodnoty nemovitostí na základě výnosového přístupu je velikost a forma budoucího prospěchu, vyjádřeného buď ve formě řady očekávaných budoucích výnosů nebo formou jediného reprezentativního výnosu. Tento budoucí prospěch je však nutno vyjádřit v současných měřících, tzn. že je nutno jej transformovat do přítomnosti.“ (Zazvonil, 2004, s. 68)

Tento transformační proces je závislý na formě očekávaných budoucích výnosů a podle toho jej lze uskutečnit dvěma základními způsoby a to diskontací nebo kapitalizací.

Diskontace je transformační proces aplikovaný v případech, kdy prospěch má formu řady jednotlivých budoucích výnosů vztažených obvykle k jednotlivým rokům. Tento postup je používán hlavně tehdy, jestliže velikost jednotlivých výnosů se mění, jejich tok je nerytmický a relace mezi jednotlivými výnosy jsou nesystematické. (Zazvonil, 2004, s. 68)

Samotný proces diskontace probíhá tak, jednotlivé výnosy příslušné k jednotlivým rokům jsou diskontovány na současné hodnoty. Jejich součet pak představuje výnosovou hodnotu nemovitosti. Tento postup transformace je v literatuře často označován jako tzv. Metoda diskontovaných cash-flow. (Zazvonil, 2004, s. 68-69)

Odúročení jednotlivých výnosů se děje tzv. diskontní mírou. Ta reprezentuje míru výnosnosti, která je obvyklá pro nemovitosti v daném segmentu trhu a zároveň obsahuje riziko, zda se naplní jí předpokládané výnosy. Výsledná současná hodnota pak ukazuje množství kapitálu, který, pokud bude investován, dosáhne při předpokládané výši i časové formě výnosů výnosnosti, vyjádřené diskontní mírou nebo diskontních měř v jednotlivých letech. (Zazvonil, 2004, s. 69)

Transformace je také možná kapitalizací a to buď přímou kapitalizací nebo výnosovou kapitalizací.

Postup přímou kapitalizací předpokládá, že výnosová hodnota nemovitostí je přímo úměrná jedinému reprezentativnímu výnosu. Tzv. míra kapitalizace je pak poměr mezi výnosovou hodnotou a tímto výnosem. Výnosovou hodnotu tak lze zjistit jednoduchým výpočtem. (Zazvonil, 2004, s. 69)

Rozdíl mezi mírou kapitalizace a diskontní mírou je v tom, že míra kapitalizace obsahuje nejen míru výnosů vloženého kapitálu, ale také jeho návratnost.

Tab. 4. Vzorec pro výpočet výnosové hodnoty (Zazvonil, 2004, s. 101)

$$VH = V \times k, \text{ resp. } k = \frac{VH}{V} \quad (4)$$

“*VH...hledaná výnosová hodnota nemovitosti*”

“*V...odhadnutý (zadaný) hrubý roční výnos (potenciální nebo efektivní)*”

“*k...násobek ročního výnosu, tj. Koeficient, který na základě reflexe trhu v daném segmentu vyjadřuje ustálený poměr mezi hrubým ročním výnosem a hodnotou.*” (Zazvonil, 2004, s. 101)

Stejně jako přímá kapitalizace, je i výnosová kapitalizace založena na vztahu mezi jediným reprezentativním výnosem a výnosovou hodnotou, ale liší se výběrem výnosů i mírou kapitalizace. Obě složky jsou zde totiž vybírány sofistikovanějším způsobem.

Za reprezentativní výnos je ve většině případů vybrán předpokládaný výnos v roce následujícím po datu ocenění. Základem pro stanovení míry kapitalizace je součet či rozdíl míry výnosnosti a složky na návratnost. Návratnost je odhadnuta v závislosti na formě a časovém rozložení i následujících dalších výnosů a na jejich předpokládaných systematických změnách v průběhu dalších let zvoleného časového úseku a také na relativní změně hodnoty ve formě reverze v závěru tohoto pásma. (Zazvonil, 2004, s. 70)

Metoda výnosové kapitalizace se vyznačuje dvěma hlavními výhodami. Zaprvé reverzní výnos na konci uvažovaného období je zde vyjádřen jako relativní změna hodnoty vyjádřené procentuálně ze zatím hledané výnosové hodnoty, která se předpovídá mnohem lépe, než reverzní výnos v absolutní číselné podobě. Zadruhé míra kapitalizace je zde složena ze dvou složek, přičemž návratnost je v podstatě zakomponována přímo do výpočtu. To významně snižuje riziko špatně odhadnuté kapitalizační míry a takřka ji omezuje pouze na míru výnosnosti. Výnosová kapitalizace také umožňuje výběr z mnoha variant, takže je možné vybrat tu, která pro daný případ téměř přesně simuluje budoucí vývoj trhu. (Zazvonil, 2004, s. 70)

2.5 Porovnávací způsob – administrativní cena

Způsob oceňování nemovitostí porovnávacím způsobem pro zjištění administrativní ceny je definován ve vyhlášce č. 3/2008.

2.5.1 Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

“(1) Cena dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m³, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 20a a a upravenou podle odstavce 2. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 6.” (Česko, 2008, § 26a)

“(2) Cena upravená se zjistí podle vzorce:”

Tab. 5. Vzorec pro cenu upravenou pro výpočet porovnávací ceny administrativním oceněním (Česko, 2008, § 26a)

$$CU = IPC \times I \quad (5)$$

kde

CU...cena upravená za 1 m³ obestavěného prostoru

IPC...indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 20a tabulky č.1

I...index cenového porovnání vypočtený podle vzorce: (Česko, 2008, § 26a)

Tab. 6. Vzorec pro index cenového porovnání I (Česko, 2008, § 26a)

$$I = I_T \times I_P \times I_V \quad (6)$$

kde

I_T...index trhu

I_P...index polohy

I_V...index konstrukce a vybavení (Česko, 2008, § 26a)

2.5.2 Byt ve vícebytovém domě

(1) Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů⁸⁾ v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství¹⁾, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu⁹⁾, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 19

tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V této ceně bytu je zahrnuto standardní vybavení budovy, ve které se byt nachází, uvedené v příloze č. 2. (Česko, 2008, § 25)

2.6 Porovnávací způsob – tržní cena

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je jedním ze způsobů oceňování nemovitostí porovnávací způsob, vycházející z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jí také ocenění majetku odvozením z ceny jiné funkčně související věci. (Česko, 1997, § 2)

Pro stanovení porovnávací hodnoty či ceny je tedy velmi důležitá znalost cen i vlastností nemovitostí buď prodaných v daném místě a čase, nebo které jsou věrohodně na trhu nabízeny. Zároveň tyto nemovitosti musí mít podobné vlastnosti, účel, kapacitu, polohu a vybavenost, jako má nemovitost, kterou oceňujeme. (Kokoška et al., 2000, s. 14)

Tržně porovnávací metoda spočívá v analýze prodejů srovnatelných majetku a to v nedávném období. Základním předpokladem této metody je, že informovaný kupující by za majetek nezaplatil více, než jaké jsou náklady na pořízení jiného majetku s obdobnou využitelností. (American Appraisal, 2010)

U ceny nemovitosti obvykle platí, že je velmi závislá na své poloze, nejvíce u nemovitostí obchodních, nejméně u výrobních. Je tedy třeba na vliv polohy na cenu nemovitosti nezapomínat a porovnávat nemovitosti pokud možno v co nejpodobnějších polohách. (Bradáč, 2009, s. 327)

2.6.1 Průběh porovnávacího procesu

Tab. 7. Průběh porovnávacího procesu (Zazvonil, 2006, s. 42)

Seznam kroků porovnání			
Vlastní data		Přebíraná data	
Účelový sběr dat	Vlastní databáze	Profesní databáze	Sekundární data
Výběr vzorků			
Výběr typu a jednotek porovnání			
Přímé		Nepřímé	
Výběr prvků porovnání a jejich diferencí			

Seznam kroků porovnání		
Výběr a aplikace porovnávací analýzy		
Kvantitativní	Kvalitativní	Kombinovaná
Výsledná indikace porovnávací hodnoty		

Přípravnou fází je sběr dat, která jsou využitelná pro porovnávací metody. Jsou to prodejní, nabídkové, vydražené, odmítnuté, plánované a další ceny nemovitostí a dále informace o podmínkách, které provázely dosažení nebo avizování těchto cen. Důležitým parametrem jsou také data, která charakterizují cenotvorné vlastnosti těchto nemovitostí. Disponování takovými daty je pro použití porovnávacího přístupu nezbytné. (Zazvonil, 2006, s. 42)

Shromažďování dat se děje buď aktivně (vlastní sběr) nebo pasivně (cizí data). Doporučován je aktivní přístup, který přispívá k odbornému růstu a přehledu v oboru znalce.

Ze vstupních dat se v dalším kroku vyberou takové nemovitosti, které se co nejvíce podobají nemovitosti oceňované. Tyto nemovitosti budou sloužit jako vzorky.

V závislosti na typu, kvalitě a kvantitě dat a také počtu zvolených vzorků se následně vybírá způsob porovnání. Používá se porovnání přímé, kdy má porovnávací vzorek konkrétní podobu. Při nepřímém porovnání se oceňovaný subject porovnává s referenčním vzorkem, který zastupuje určitou množinu vybraných vzorků (výběrový soubor). (Zazvonil, 2006, s. 43)

Dalším krokem je výběr prvků porovnání a jejich diferencí. Vychází se totiž z toho, že pokud má vzorek podobné vlastnosti jako oceňované nemovitosti a jeho ceny bylo dosaženo za srovnatelných podmínek, pak cena vzorku představuje porovnávací hodnotu nemovitosti. Pokud se ale oceňované nemovitosti od vzorku liší, je třeba tyto difference cenově zohlednit. (Zazvonil, 2006, s. 43)

K analýze dat se následně používají dvě základní techniky – kvantitativní a kvalitativní.

2.6.2 Kvantitativní porovnávací analýzy

Kvantitativní porovnávací analýzy vycházejí z toho, že se snaží zjištěné difference mezi vzorky a oceňovaným subjektem kvantifikovat, resp. na nalezené rozdíly se pokouší přímo reagovat cenovými úpravami (adjustací) ve formě srážek a přírážek z prodejních cen vzorků tak, aby výsledek indikoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného

subjektu. Adjustace může být prováděna v absolutní podobě přímo v Kč, nebo v podobě relativní, pomocí procentuálního vyjádření změn cen či pomocí korekčních koeficientů. (Zazvonil, 2006, s. 115)

2.6.3 Kvalitativní porovnávací analýzy

Kvalitativní porovnávací analýzy jsou založeny na snaze o indikaci porovnávací hodnoty na základě kvalitativního hodnocení diferencí mezi vzorky a oceňovaným subjektem bez opory v kvantifikaci. Podle cenotvorného významu jsou vzájemné difference hodnoceny jako více či méně horší nebo lepší než posuzovaný subject a porovnávací hodnota je indikována v úrovni cen vzorků s nejmenšími rozdílnostmi. (Zazvonil, 2006, s. 116)

Jednou z variant této techniky je tzv. klasifikační technika, při níž je indikace prováděna na základě přiřazení oceňovaného subjektu do pořadí cen vhodných vzorků, které je z nich sestaveno na základě jejich kvalitativního hodnocení. Pozice oceňovaného subjektu pak odpovídá pásmu mezi nejméně horším a nejméně lepším vzorkem, přičemž indikace hledané porovnávací hodnoty leží v interval mezi cenami těchto dvou vzorků. Jinými slovy, tato technika rozděluje vzorky do dvou skupin na horší a lepší a předpokládá, že porovnávací hodnota je na rozhraní obou skupin. (Zazvonil, 2006, s. 116)

3 DOPAD OCEŇOVÁNÍ DO ÚČETNICTVÍ A DANÍ

3.1 Oceňování nemovitostí při ocenění podniku

Nemovitosti se odděleně oceňují zejména pro účel zjištění věcné hodnoty podniku (substanční hodnoty). Pokud je možné nemovitosti od areálu podniku oddělit a provozovat nezávisle, oceňují se jednotlivě. (Bradáč, 2009, s. 577)

Řádné zjištění věcné hodnoty je velmi náročné. Areály zejména výrobních podniků se obvykle vyznačují velkým množstvím značně opotřebovaného nemovitého majetku, s jehož údržbou jsou spojeny vysoké náklady. Je nutné mít na paměti, že pro provoz podniku je často využívána jen část areálu, zbytek bývá nabízen k prodeji či pronajímán. Dalším důležitým faktem je, že významná část majetku, nebo dokonce celý podnik, bývá zatížena úvěry. (Bradáč, 2009, s. 577)

Nejčastěji se tedy ocenění výrobního areálu provádí pro účely konkurzního řízení, restrukturalizace společnosti spojené s odprodejem nepotřebného majetku, či celková likvidace podniku. (Bradáč, 2009, s. 577)

3.1.1 Ocenění nemovitostí pro ocenění podniku podle zákona o oceňování majetku

V zákonu o oceňování majetku je k ocenění podniku uvedeno:

§ 24 – Oceňování podniku

(1) Podnik nebo jeho část (dále jen “podnik”) se oceňuje součtem cen jednotlivých druhů majetků zjištěných podle tohoto zákona sníženým o ceny závazků.

(2) Stanoví-li tak vyhláška, oceňuje se podnik výnosovým způsobem, popřípadě jeho kombinací s oceněním podle odstavce 1

(3) Ocenění podniku výnosovým způsobem se zjistí jako součet diskontovaných budoucích čistých ročních výnosů podniku. Způsob zjištění těchto výnosů a diskontování stanoví vyhláška.

(4) Jestliže je při prodeji podniku sjednaná cena vyšší než cena zjištěná podle odstavce 1 nebo 2, ocení se podnik cenou sjednanou. Rozdíl mezi sjednanou cenou a cenou zjištěnou se považuje za cenu dobré pověsti podniku. (Česko, 1997, § 24)

V ostatních případech se ocenění požaduje zpravidla v ceně obvyklé (obecné, tržní). V takovém případě je zpravidla postup obdobný jako u stanovení obvyklé ceny nemovitosti. (Bradáč, 2009, s. 582)

3.2 Oceňování pro dědické řízení

U dědického řízení je klíčová zásada, že pro stanovení základu daně dědické se vychází ze stavu nemovitosti i cenového předpisu k datu úmrtí zůstavitele. Je tedy potřebné při ohledání popsat stav k datu ohledání, ale také uvést, jaký byl stav jednotlivých staveb resp. jejich prvků k datu úmrtí. Jako rozhodující se pak bere stav (provedení, vybavení, stáří, opotřebení) k datu úmrtí. Nezáleží pak na tom, kdy probíhá řízení a kdy se provádí odhad. (Česko, 1963, § 175m a § 175o)

Pro účely dědického řízení je podle zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, používána cena obvyklá:

HLAVA PÁTÁ – Zvláštní ustanovení – Řízení o dědictví

§ 175l, odst. (1): Měl-li zůstavitel s pozůstalým manželem majetek ve společném jmění, soud rozhodne o obvyklé ceně tohoto majetku v době smrti zůstavitele...

§ 175m: Soud zjistí zůstavitelův majetek a jeho dluhy a provede soupis aktiv a pasiv...

§ 175o odst. (1): Na podkladě zjištění podle § 175m určí soud obvyklou cenu majetku, výši dluhů a čistou hodnotu dědictví, popřípadě výši jeho předlužení v době smrti zůstavitele. (Česko, 1963, § 175l, § 175m, § 175o)

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí byl zákonem č. 420/2003 Sb. změněn v § 4 z ceny zjištěné podle cenového předpisu na cenu zjištěnou v dědickém řízení, tedy vlastně rovněž na cenu obvyklou:

(1) Základem daně dědické je cena majetku...

(3) Cenou podle odstavce 1 je cena majetku určená v dědickém řízení. (Česko, 1992, § 4)

Zjišťuje se tedy nyní pouze cena obvyklá, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tato cena má pak využití i pro stanovení daně dědické. (Česko, 1997, § 2)

3.3 Ocenění pro účely daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, definuje v § 4 základ daně dědické takto:

(1) Základem daně dědické je cena majetku...

(3) Cenou podle odstavce 1 je cena majetku určená v dědickém řízení (Česko, 1992, § 4)

Ocenění se tedy provádí k datu úmrtí zůstavitele cenou obvyklou. Podle ceny zjištěné v dědickém řízení se pak stanoví cena dědická. Daň se vypočítá podle § 14 odst. 1 zákona. Výsledek se pak vynásobí koeficientem 0,5. Stejně se postupuje v případě výpočtu daně darovací, bez použití koeficientu. Platí tedy, že daň dědická je poloviční proti dani darovací. Dědění je od daně osvobozeno v případě, že k němu dochází mezi osobami zařazenými v I. a II. skupině. (Česko, 1992, § 14, § 19)

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, definuje v § 7 základ daně darovací takto:

(1) Základem daně darovací je cena majetku...

(2) Cenou podle odstavce 1 je cena zjištěná podle zvláštního předpisu ke dni nabytí majetku. (Česko, 1992, § 7)

Ocenění se tedy provádí ke dni nabytí majetku (dni sepsání smlouvy) cenou podle zvláštního předpisu - zákona č. 151/1997 Sb. Výpočet daně proběhne podle § 14 odst. 1 zákona o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. Bezúplatné nabytí majetku je od daně osvobozeno, pokud k němu dochází mezi osobami zařazenými v I. a II. skupině. (Česko, 1992, § 14, § 19)

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, definuje v § 10 základ daně z převodu nemovitostí takto:

(1) Základem daně z převodu nemovitostí je

a) cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná; rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná,

h) v případě vkladu nemovitosti do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti, hodnota určená posudkem znalce podle obchodního zákoníku (Česko, 1992, § 10)

Při prodeji nemovitosti je tedy nutné nechat si zpracovat posudek. Porovnává se výška sjednané ceny a ceny zjištěné, přičemž základem daně z převodu nemovitostí je vyšší z obou cen. Základ daně se pak upravuje zaokrouhlením na stokoruny směrem nahoru. Samotná daň pak činí 4% ze základu daně a platí ji ve většině případů prodávající. (Česko, 1992, § 10 a § 15)

Tab. 8 Vzorec pro výpočet daně z převodu nemovitostí (Česko, 1992, § 15)

$$\text{Daň z převodu nemovitostí} = \text{Základ daně} \times 0,04 \quad (7)$$

3.4 Ocenění nemovitostí pro účely obchodního zákoníku

Podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění dalších předpisů, § 59 je vkladem společníka „*souhrn peněžních prostředků (dále jen „peněžitý vklad“) nebo jiných penězi ocenitelných hodnot (dále jen „nepeněžitý vklad“), které se určitá osoba zavazuje vložit do společnosti za účelem nabytí nebo zvýšení účasti ve společnosti.*“ (Česko, 1991, § 59)

Je důležité zdůraznit, že není možné do základního kapitálu obchodní společnosti vložit jakýkoliv nepeněžitý vklad, jak dále uvádí Obchodní zákoník.

Podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění dalších předpisů, § 59 je nepeněžitým vkladem „*majetek, jehož hospodářská hodnota je zjistitelná a který může společnost hospodářsky využít ve vztahu k předmětu podnikání. Nepeněžitý vklad musí být splacen před zápisem výše základního kapitálu do obchodního rejstříku.*“ (Česko, 1991, § 59)

Co se týče požadavku na vztah majetku k předmětu podnikání, jsou myšleny právě ty případy, kdy společnost může vložený majetek přímo využít při své podnikatelské činnosti. Nemovitost tak může být předmětem vkladu například v případech, společnost bude mít v této nemovitosti sídlo, provozovnu nebo sklad. (Gürlich a Pokorná, 2006)

Hodnota nepeněžitého vkladu musí být známa předem. Při zakládání společnosti se uvádí ve společenské smlouvě, případně zakladatelské listině. Při vkladu do společnosti s ručením omezeným nebo do akciové společnosti musí nepeněžitý vklad být vždy oceněn znalcem, kterého jmenuje soud. (Česko, 1991, § 59)

Před zápisem výše základního kapitálu do obchodního rejstříku musí být nepeněžité vklady, na rozdíl od peněžitých, splacen v plné výši 100%. Tato povinnost se vztahuje na spo-

lečnosti s ručením omezeným a na akciové společnosti, protože u těchto typů obchodních společností se povinně zapisuje výše základního kapitálu do obchodního rejstříku. (Česko, 1991, § 59)

Obchodní zákoník ukládá ocenění nemovitostí v případě vkladu do společnosti s ručením omezeným a do akciové společnosti a dále pak při přeměnách podniku (fúze, rozdělení atd.). V případě ocenění nepeněžitého vkladu (resp. při ceně nad 10 mil. Kč společný posudek dvou znalců) musí posudek znalce obsahovat popis tohoto nepeněžitého vkladu, použité způsoby jeho ocenění a také údaj o tom, jestli hodnota vkladu odpovídá alespoň úhrnnému emisnímu kurzu akcií, které mají být vydány jako protiplnění za tento vklad, nebo částce, která se má započítávat na vklad do základního kapitálu společnosti s ručením omezeným a částka, kterou se nepeněžitý vklad oceňuje. (Česko, 1991, § 59)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 PRAKTICKÁ ČÁST

V praktické části budou uvedeny příklady ocenění rodinného domu a komerční nemovitosti administrativním a tržním oceněním pro daňové a účetní účely. Výsledky ocenění stejné nemovitosti různými metodami se mohou dosti významně lišit. V praktické části bude rodinný dům oceněn administrativním i tržním způsobem a vyhodnocen rozdíl mezi výsledky. Komerční nemovitost pak bude oceněna tržně.

Předmětem této části práce bylo vypracovat ocenění vybraných nemovitostí různými metodami a vyhodnotit rozdíly. Přínosem práce je porovnání těchto výsledků a jejich vyhodnocení s vlivem na účetnictví a daně a také návrh opatření a doporučení, ke zlepšení situace v řešené oblasti.

Při prodeji nemovitosti vypracovává znalec odborný posudek, ve kterém stanovuje administrativní cenu nemovitosti. Ta se porovná s prodejní cenou a základem daně z převodu nemovitosti je pak vyšší z obou částek.

Rodinný dům bude oceněn administrativně právě pro účely daně z převodu nemovitostí, přičemž hlavní metodou je zde metoda nákladová. Pro porovnání výsledků ocenění stejné nemovitosti různými způsoby pro různé účely bude uvedeno i tržní ocenění této nemovitosti, které se opírá především o porovnávací metodu. Při této metodě jsou vybrány vzorky porovnání, které jsou podobné oceňované nemovitosti. Na základě porovnávacích parametrů jsou tyto vzorky oceněny vzhledem k oceňované nemovitosti a z těchto výsledků odhadce odhaduje výslednou hodnotu oceňované nemovitosti. Výsledná hodnota odhadnutá na základě porovnání s vybranými vzorky by měla odpovídat tržní hodnotě dané nemovitosti. Reprodukční hodnota nemovitosti má využití v oblasti pojišťovnictví.

Co se týče oceňování pro účely účetní, komerční nemovitost bude oceněna pro vklad do společnosti, tzn. tržním oceněním. V tomto případě budou použity metody nákladové a výnosové.

5 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU ADMINISTRATIVNÍ A TRŽNÍ CENOU

Příklad ocenění domu administrativním a tržním způsobem. Dům je pro účely daně z převodu nemovitostí oceněn administrativně. Z následujícího ocenění obvyklou cenou je vidět, že administrativní a tržní ocenění nemusí vycházet stejně.

5.1 Popis oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům v okrese Hodonín v obci s počtem obyvatel 2-5 tisíc. Dům má dvě nadzemní podlaží a je částečně podsklepen, podkroví nemá. Dům má šikmou střechu. Je dosti podprůměrně vybaven a opotřebení odpovídá stáří a mírně zanedbané údržbě. Zastavěná plocha nemovitosti činí 204,50 m², obestavěný prostor 1 204,25 m³.

5.2 Administrativní cena

Oceňuje se podle oceňovací vyhlášky.

Základní cena 1 m³ OP: 1 975,- Kč (typ " B ")

Konstrukce a vybavení obsažené v jednotkové ceně jsou uvedeny v příloze č. 6 Vyhl. č. 3/2008 Sb.

Koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkroví: 1,00

ZC = 1 975 x 1,00 = 1 975,00 Kč/m³

Koeficient vybavení stavby K₄ :

Podle přílohy č. 6 z oceňovací vyhlášky se pro výpočet rozlišuje nadstandardní, podstandardní a chybějící vybavení. Nadstandard cenu zvyšuje, podstandard snižuje a chybějící část se celá odečítá.

Tab. 9. Tabulka pro výpočet parametru n a koeficientu vybavení K₄ (vlastní zpracování)

pol.	Konstrukce a vybavení	Obj.p.	Nadstandard		Podstandard		Chybějící	
			%	Obj.p.	%	Obj.p.	%	Obj.p.
1	Základy vč. zemních pr.	0,071			100	0,071		
2	Svislé konstrukce	0,223			80	0,1784		
3	Stropy	0,084					30	0,0252
4	Zastřešení	0,052						
5	Krytina střech	0,032						
6	Klempířské konstrukce	0,008			100	0,008		

pol.	Konstrukce a vybavení	Obj.p.	Nadstandard		Podstandard		Chybějící	
			%	Obj.p.	%	Obj.p.	%	Obj.p.
7	Vnitřní omítky	0,062			30	0,0186		
8	Fasádní omítky	0,031					100	0,031
9	Vnější obklady	0,004					100	0,004
10	Vnitřní obklady	0,023						
11	Schody	0,024			50	0,012		
12	Dveře	0,033						
13	Okna	0,052						
14	Podlahy obytných míst.	0,022			100	0,022		
15	Podlahy ost.místností	0,011			70	0,0077		
16	Vytápění	0,044					30	0,0132
17	Elektroinstalace	0,041			100	0,041		
18	Bleskosvod	0,006					100	0,006
19	Rozvod vody	0,030						
20	Zdroj teplé vody	0,018						
21	Instalace plynu	0,005			100	0,005		
22	Kanalizace	0,028						
23	Vybavení kuchyní	0,005						
24	Vnitřní hyg. vybavení	0,051						
25	Záchod	0,004						
26	Ostatní (nejsou)	0,036					100	0,036
Součet		1,000		0		0,3637		0,1154
Konstrukce a vybavení navíc (nejsou)								0

$$n = -0,3637 + 1,852 \times (-0,1154) = -0,57742$$

Hodnoty podstandardního vybavení (0,3637) a chybějícího (0,1154) snižují hodnotu parametru n , který je třeba pro výpočet koeficientu K_4 .

$$K_4 = 1 - (0,54 \times 0,57742) = 0,6882$$

Hodnotu parametru n dosadíme do vzorce pro koeficient vybavení. 1 a 0,54 jsou konstanty.

Koeficient je menší než 0,80 proto, že se oceňovaný objekt dosti značně liší od standardu, 36,37 % konstrukcí a vybavení je podstandardní, 11,54 % konstrukcí a vybavení chybí.

Koeficient polohový K_5 dle přílohy č. 14 z oceňovací vyhlášky: 0,85 (ostatní obce)

Koeficient změny cen staveb K_i dle přílohy č. 38 z oceňovací vyhlášky: 2,146 (jeden byt)

Koeficient prodejnosti K_p dle přílohy č. 39 z oceňovací vyhlášky: 0,809

Výpočet základní ceny upravené dle vzorce 1 (Tab. 1)	$ZCU = 1\,975 \times 0,6882 \times 0,85 \times 2,146 \times 0,809 = 2\,005,76 \text{ m}^3$
---	--

Základní cenu upravenou zjistíme vynásobením základní ceny za 1 m^3 OP koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p .

Vlastní výpočet:

Tab. 10. Finální výpočet ceny rodinného domu (vlastní zpracování)

$1\,204,25 \text{ m}^3 \times 2\,005,76 \text{ Kč/m}^3 =$	2 415 436,48 Kč
Celkové opotřebení (lineární metoda): $67 \text{ let} \times 100/100 \%/\text{rok} = 67 \%$	1 618 342,44 Kč
Zjištěná cena rodinného domu	797 094,04 Kč

Obestavěný prostor se vynásobí základní cenou opravenou, zjištěnou podle vyhlášky. Následně se započítá opotřebení. Životnost stavby se počítá na 100 let, proto se vypočítá opotřebení odpovídající 67 letům užívání stavby. Odečtením obou zjištěných čísel následně zjistíme výslednou zjištěnou cenu rodinného domu.

Lineární opotřebení může být maximálně ve výši 85%, aby zjištěná cena a z ní následně vypočítaná daň nebyla v zanedbatelné výši (příloha 15 oceňovací vyhlášky).

Lineární max 85% (příloha 15) opotřebení (daně).

5.3 Tržní ocenění

U rodinných domů se používají metody nákladové a porovnávací, výnosová se zde nepoužívá. Zejména z důvodu pojištění nemovitosti je zajímavá i reprodukční hodnota. Nákladovým způsobem bude vypočtena tzv. věčná hodnota stavby, což je reprodukční cena stavby snižená o přiměřené opotřebení. V daném případě je věčná hodnota vypočtena s použitím nákladového způsobu ocenění dle oceňovací vyhlášky s vyloučením vlivu koeficientu prodejnosti.

5.3.1 Nákladový způsob ocenění

Věcná hodnota stavby: $797\,094,04 \text{ Kč} / 0,809 = 985\,283,12 \text{ Kč}$

Věcná hodnota stavby se vypočítá stejně, jako nákladová cena v administrativním ocenění (Vzorec 1, Tab. 1) s vyloučením vlivu koeficientu prodejnosti K_p v hodnotě 0,809.

Reprodukční hodnota stavby (bez opotřebení) : $985\,283,12 \text{ Kč} / 0,33 = 2\,985\,706,42 \text{ Kč}$


5.3.2 Porovnávací cena

Vlastní porovnání je provedeno přímým porovnáním (párovou analýzou). Oceňovaný dům je porovnáván s jednotlivými skutečně prodanými domy (vzorky), u kterých zpracovatel zná parametry. Za jednotku porovnání je zvolena zastavěná plocha nadzemních podlaží.

Vlastní porovnání:

Referenční vzorek, se kterým bude oceňovaná nemovitost porovnávána, byl vybrán podle zastavěné plochy. Uvažované rozpětí bylo 80-300 m².


Tab. 11. Vzorek porovnání č. 1 a porovnání s oceňovaným domem (vlastní zpracování)

<i>Vzorek č. 1</i>	<i>Lokalita Bzenec</i>
 <p data-bbox="379 1644 708 1733">Obr. 1 Vzorek č. 1 (vlastní zpracování)</p>	<p data-bbox="737 1299 1490 1442">řadový koncový dům, jedno nadzemní podlaží a podkroví, částečně podsklepený kuchyně, 3 obytné místnosti, vana v kuchyni, WC, bez garážování</p> <p data-bbox="938 1451 1283 1487">Inženýrské sítě: kompletní</p> <p data-bbox="928 1491 1292 1527">ZP hlavní stavby: 87,12 m²</p> <p data-bbox="922 1532 1302 1568">kupní cena: 500 000,00 Kč</p> <p data-bbox="852 1572 1369 1608">jednotková tržní cena: 5 739,21 Kč/m²</p>
<p data-bbox="274 1796 1497 1904">Velikost obce (srovnatelná - 1,00), Parkování (není - 1,03), Inženýrské sítě (kompletní – 1,00), Velikost stavby (menší - 0,95), Názor odhadce (srovnatelně prodejná nemovitost – 1,00), Celkový koeficient úpravy (0,979)</p>	
<p data-bbox="319 1921 737 1989">Upravená jednotková tržní cena: 5 618,68 Kč/m²</p>	<p data-bbox="861 1921 1449 1989">Oceňovaný dům: 204,5m² * 5 618,68 Kč/m²= 1 149 020,06 Kč</p>

Tab. 12. Vzorek porovnání č. 2 a porovnání s oceňovaným domem (vlastní zpracování)

Vzorek č. 2	Lokalita Kyjov
 <p data-bbox="416 860 676 949">Obr. 2 Vzorek č. 2 (vlastní zpracování)</p>	<p data-bbox="735 432 1490 577">řadový koncový dům, jedno nadzemní podlaží a podkroví, podsklepený kuchyně, 5 obytných místností, koupelna, WC, bez garážování</p> <p data-bbox="938 584 1283 618">Inženýrské sítě: kompletní</p> <p data-bbox="927 624 1294 658">ZP hlavní stavby: 178,18 m²</p> <p data-bbox="911 665 1310 698">kupní cena: 2 600 000,00 Kč</p> <p data-bbox="842 705 1374 739">jednotková tržní cena: 14 591,99 Kč/m²</p>
<p data-bbox="288 1005 1485 1111">Velikost obce (výrazně větší - 0,80), Parkování (není - 1,03), Inženýrské sítě (kompletní – 1,00), Velikost stavby (srovnatelná – 1,00), Názor odhadce (atraktivnější nemovitost – 0,70), Celkový koeficient úpravy (0,577)</p>	
<p data-bbox="320 1133 735 1200">Upravená jednotková tržní cena: 8419,58 Kč/m²</p>	<p data-bbox="863 1133 1449 1200">Oceňovaný dům: 204,5m² * 5 618,68 Kč/m² = 1 721 804,11 Kč</p>

Tab. 13. Vzorek porovnání č. 3 a porovnání s oceňovaným domem (vlastní zpracování)

Vzorek č. 3	Lokalita Svatobořice-Mistřín
 <p data-bbox="416 1854 676 1944">Obr. 3 Vzorek č. 3 (vlastní zpracování)</p>	<p data-bbox="759 1462 1465 1597">řadový koncový dům, dvě nadzemní podlaží, částečně podsklepený kuchyně, 4 obytné místnosti, prodejna, koupelna, WC, průjezd - garáž</p> <p data-bbox="938 1608 1283 1641">Inženýrské sítě: kompletní</p> <p data-bbox="927 1648 1294 1682">ZP hlavní stavby: 280,91 m²</p> <p data-bbox="911 1688 1310 1722">kupní cena: 1 884 000,00 Kč</p> <p data-bbox="850 1729 1369 1762">jednotková tržní cena: 6 706,77 Kč/m²</p>
<p data-bbox="268 2000 1505 2022">Velikost obce (stejná - 1,00), Parkování (je - 1,00), Inženýrské sítě (kompletní – 1,00), Velikost</p>	

stavby (1,00), Názor odhadce (srovnatelně prodejná nemovitost – 1,00), Celkový koeficient úpravy (1,00)	
Upravená jednotková tržní cena: 6706,77 Kč/m ²	Oceňovaný dům: 204,5m ² * 6 706,77 Kč/m ² = 1 371 534,47 Kč

Tab. 14. Vzorek porovnání č. 4 a porovnání s oceňovaným domem (vlastní zpracování)

Vzorek č. 4	Lokalita Hodonín
 <p>Obr. 4 Vzorek č. 4 (vlastní zpracování)</p>	samostatně stojící dům, dvě nadzemní podlaží, nepodsklepený 2 kuchyně, 6 obytných místností, koupelna, WC, garážování ve dvoře Inženýrské sítě: kompletní ZP hlavní stavby: 255,09 m ² kupní cena: 2 530 000,00 Kč jednotková tržní cena: 9 918,07 Kč/m²
Velikost obce (výrazně větší, okresní město - 0,80), Parkování (je - 1,00), Inženýrské sítě (kompletní – 1,00), Velikost stavby (srovnatelná – 1,00), Názor odhadce (lépe prodejná nemovitost – 0,85), Celkový koeficient úpravy (0,680)	
Upravená jednotková tržní cena: 6744,29 Kč/m ²	Oceňovaný dům: 204,5m ² * 6 744,29 Kč/m ² = 1 379 207,31 Kč

Tab. 15. Odhad tržní hodnoty nemovitosti (vlastní zpracování)

Vzorek č.	Odhadovaná cena	Minimum	Maximum	Průměr
1	1 149 020,06 Kč	1 149 020,06 Kč		1 405 391,49 Kč
2	1 721 804,11 Kč		1 721 804,11 Kč	
3	1 371 534,47 Kč			
4	1 379 207,31 Kč			
Odhadovaná tržní hodnota (porovnávací způsob ocenění)				1 300 000,00 Kč

Odhadovaná tržní hodnota domu se stanoví z odhadovaných cen porovnávaných vzorků vzhledem k oceňovanému domu na základě stanovených parametrů srovnání. V úvahu se bere průměr těchto hodnot, i minimum a maximum. V tomto případě byla odhadovaná hodnota nemovitosti stanovena níže, než je průměr, protože vzorek č. 2 průměr výrazně zvyšuje.

Zhodnocení výsledků jednotlivých metod ocenění:

Tab. 16. Rekapitulace výsledků jednotlivých metod a výsledná odhadovaná tržní hodnota (vlastní zpracování)

Nákladový způsob ocenění (věcná hodnota stavby)	985 283,12 Kč
Reprodukční hodnota stavby	2 985 706,42 Kč
Výnosový způsob ocenění	---
Porovnávací (komparativní) způsob ocenění	1 300 000,00 Kč
Výsledná odhadovaná tržní hodnota	1 300 000,00 Kč

5.4 Dopad do účetnictví a daní

Daň z převodu nemovitostí se platí z administrativní ceny stanovené znaleckým posudkem, pokud není nižší, než cena, za kterou byl dům prodán. Nemovitost byla oceněna pro účely daně z převodu nemovitostí administrativní cenou (nákladovou metodou) ve výši 797 094,04 Kč. To znamená, že pokud by dohodnutá cena nemovitosti byla vyšší, než na jakou byla oceněna, základem daně bude dohodnutá cena. Pokud by dohodnutá cena byla nižší, než stanovená oceněním, základem daně bude cena stanovená oceněním. Jinými slovy, daň se platí z vyšší z obou hodnot. Daň pak činí 4% ze základu daně a platí ji prodávající. Na podání daňového přiznání na finanční úřad má prodávající tři měsíce, které následují po měsíci, ve kterém došlo k zápisu vkladu práva do katastru. Ve stejné lhůtě musí být daň také zaplacená.

Dům byl oceněn administrativní cenou na 797 094,04 Kč. Sjednaná cena, za kterou se dům prodal, byla 600 000 Kč. Základem daně tedy bude vyšší z obou částek, a sice administrativní cena.

Základ daně se musí upravit zaokrouhlením na stokoruny nahoru, v našem případě bude tedy upravený základ daně 797 100 Kč. Daň následně činí 4% ze základu daně.

Výpočet daně z převodu nemovitostí dle vzorce 7, Tab. 8	$Daň = 797\,100 \times 0,04 = 31\,884 \text{ Kč}$
---	---

V tomto případě tedy prodávající platí daň i z částky 197 100 Kč, kterou nedostal. To se může jevit jako nesmysl. Administrativní cena je však pro účel daně z převodu nemovitostí zavedena a zajistí daňovou spravedlnost tím, že prodávající nezaplatí příliš nízkou daň v případě, že dům prodá za nižší cenu, než kolik činí administrativní cena.

Řekněme, že dům byl oceněn na stejnou částku, ale sjednaná cena činila 900 000 Kč. Základem daně v tomto případě tedy bude dohodnutá částka, za kterou byl dům skutečně prodán.

Základ daně se nemusí zaokrouhlovat, daň činí 4% ze základu daně.

Výpočet daně z převodu nemovitostí dle vzorce 7, Tab. 8	$Daň = 900\,000 \times 0,04 = 36\,000 \text{ Kč}$
---	---

V tomto případě prodávající platí daň přesně z té částky, kterou za dům dostal.

Co se týče srovnání výsledků administrativního a tržního ocenění, vidíme, že tržní hodnota odhadnutá z porovnávací metody je poměrně znatelně vyšší, než cena vzešlá z administrativního ocenění. Je to tím, že administrativní ocenění je striktnější a klade vyšší důraz na opotřebení. Zatímco tržní ocenění není tak pevně svázáno pravidly a také tím, že nemovitosti s relativně nižší administrativní cenou se poměrně dobře prodávají.

6 OCENĚNÍ KOMERČNÍ NEMOVITOSTI

Jedná se o ocenění komerční nemovitosti pro nepeněžitý vklad do obchodní společnosti. Dosavadní majitel, fyzická osoba, budovu již 8 let pronajímá a příjem zdaňoval podle § 9 Zákona o dani z příjmu. Budovu vkládá do společnosti s ručením omezeným, ve které je jediným společníkem. Obě strany jsou plátcí DPH. Pro tento účel se v souladu s obchodním zákoníkem oceňuje nemovitost cenou obvyklou, nejedná se tedy o ocenění administrativní cenou.

Oceňovaná nemovitost se nachází v okresním městě prakticky v centru města poblíž křižovatky s Národní třídou. Jedná se o podnikatelský objekt stavěný za účelem pronajímání. V okolí se nachází obchody, kanceláře, restaurace, pouze výjimečně bydlení. Přílehlá komunikace je jedna z nejrušnějších ve městě, rovněž pohyb osob je zde značný. V okolí nejsou žádné nemovitosti s negativním dopadem. Pozemky jsou zde rovinné.

6.1 Dispoziční řešení

Objekt obsahuje pouze nebytové prostory. V uličním traktu se nachází prodejna se samostatným vchodem, příručním skladem a WC personálu s předsíňkou. Ve dvorním křídle se nachází další samostatná prodejna s příslušenstvím personálu a v zadní části pak schodiště do patra s technickou místností. V patře je chodba, WC v členění na muže a ženy, kuchyňka, úklidová místnost a celkem sedm kanceláří. Obestavěný prostor činí 2 347,23 m³.

6.2 Tržní ocenění

Oceňuje se tržně, použity budou metody nákladová a výnosová, s důrazem na výnosovou metodu. Pro porovnávací metodu nebylo možno zajistit dostatek srovnatelných vzorků, proto tato metoda nebude použita.

6.2.1 Nákladový způsob

Nákladová cena nebude vypočítána podle oceňovací vyhlášky s vyloučením koeficientu prodejnosti, ale podle jednotkové ceny z katalogu.

Tab. 17 Výpočet nákladové ceny komerční nemovitosti (vlastní zpracování)

Reprodukční cena	$2347,23 \text{ m}^3 \times 3200,- \text{ Kč/m}^3 =$ (dle projektových podkladů - katalogy)	7 500 000,00 Kč
Opotřebení 0 %	stavba bez zjevných závad	0,00 Kč
Časová cena stavby po zaokrouhlení		7 500 000,00 Kč
Nákladová metoda ocenění celkem po zaokrouhlení		7 500 000,00 Kč

Obestavěný prostor se vynásobí cenou z cenových katalogů, tím zjistíme reprodukční cenu.

Jelikož opotřebení je nulové, nákladová cena činí 7 500 000 Kč.

6.2.2 Výnosový způsob

Výnosová hodnota se zjistí kapitalizací celkového ročního čistého výnosu, tedy výnosů plynoucích z nemovitosti snížených o nutné náklady.

Výnosy z nájemného:

Tab. 18 Výpočet ročního výnosu z pronájmu objektu (vlastní zpracování)

č.	Pronajímáný prostor	Výměra (m ²)	Nájemné (Kč/ m ² a rok)	Celkové nájemné (Kč/rok)
1. nadzemní podlaží (přízemí)				
1	Prodejna v uliční části včetně příslušenství	65,9	2500,-	164750,-
2	Prodejna ve dvorní části včetně příslušenství	123,9	2000,-	247800,-
Roční nájemné za 1. nadzemní podlaží				412550,-
Odhad ztráty nájemného za 1NP – 10 %				41255,-
Roční nájemné za 1. nadzemní podlaží po zohlednění ztráty nájemného				371295,-
2. nadzemní podlaží (patro)				
3	Kancelář č. 1	29,6	1400,-	41440,-
4	Kancelář č. 2	28,1	1400,-	39340,-
5	Kancelář č. 3	30,9	1400,-	43260,-
6	Kancelář č. 4	14,5	1400,-	20300,-
7	Kancelář č. 5	28,1	1400,-	39340,-
8	Kancelář č. 6	26,8	1400,-	37520,-

č.	Pronajímáný prostor	Výměra (m ²)	Nájemné (Kč/ m ² a rok)	Celkové nájemné (Kč/rok)
9	Kancelář č. 7	27,5	1400,-	38500,-
Roční nájemné za 2. nadzemní podlaží				259700,-
Odhad ztráty nájemného za 2. nadzemní podlaží – 5 %				12985,-
Roční nájemné za 2. nadzemní podlaží po zohlednění ztráty nájemného				246715,-
Celkové roční výnosy z objektu po zohlednění ztrát nájemného				618010,-

Výnosy z pronájmu se zjistí vynásobením výměry daného prostoru roční cenou za pronájem jednoho m². Odhad ztráty znamená riziko toho, že prostory nebudou v průběhu celého roku vždy stoprocentně obsazené. V 1. podlaží je toto riziko zvoleno vyšší, jelikož je v něm méně objektů a neobsazenost se tedy projeví výrazněji. Celkové roční výnosy z objektu se tedy počítají se zohledněním těchto ztrát.

Náklady spojené s provozem nemovitosti

Jsou započteny náklady z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu:

Odpisy:

Jedná se o střádací odpisy, které po skončení životnosti stavby poslouží k jejímu obnovení a tím umožní dosahování dalších příjmů. Tuto finanční rezervu je možno použít i v průběhu životnosti stavby k zásadnějším rekonstrukcím a modernizacím. Započítány jsou roční odpisy ve výši 1 % z reprodukční ceny stavby:

Tab. 19 Výpočet odpisů (vlastní zpracování)

$$7\,500\,000 \times 0,01 = 75\,000 \text{ Kč} \quad (8)$$

Opravy a údržba:

Zde se jedná o náklady na běžnou údržbu a opravy. Stavba je ve výborném technickém stavu. Proto je započtena sazba 0,5 % z reprodukční ceny stavby:

Tab. 20 Výpočet nákladů na běžnou údržbu a opravy (vlastní zpracování)

$$7\,500\,000 \times 0,005 = 37\,500 \text{ Kč} \quad (9)$$

Náklady na správu nemovitosti:

Jedná se o náklady spojené s provozováním a pronajímáním objektu. Započteny jsou odpovídající náklady ve výši 2 % z ročního výnosu z nájemného:

Tab. 21 Výpočet nákladů na správu nemovitosti (vlastní zpracování)

$$618\,010 \times 0,02 = 12\,360 \text{ Kč} \quad (10)$$

Daň z nemovitosti:

Použita je vypočtená daň z nemovitosti dle Zákona ČNR č.338/92 Sb., o dani z nemovitostí v aktuálním znění: 16568,- Kč (vlastní zpracování)

Pojištění

Započteno je pojištění ve výši 0,1 % z reprodukční ceny stavby:

Tab. 22 Výpočet pojištění (vlastní zpracování)

$$7\,500\,000 \times 0,001 = 7\,500 \text{ Kč} \quad (11)$$

Tab. 23 Výpočet celkových nákladů spojených s komerční nemovitostí (vlastní zpracování)

Odpisy	75 000,- Kč
Opravy a údržba	37 500,- Kč
Správa nemovitosti	12 360,- Kč
Daň z nemovitosti	16 568,- Kč
Pojištění	7 500,- Kč
Celkové roční náklady spojené s provozem nemovitosti	148 928,- Kč

Celkové roční náklady spojené s provozem nemovitosti tedy reprezentuje součet těchto položek.

Tab. 24 Výpočet čistého ročního výnosu (vlastní zpracování)

Celkové roční výnosy z objektu	618 010,- Kč
Celkové roční náklady spojené s provozem nemovitosti	148 928,- Kč
Roční výnosy - roční náklady = roční čistý výnos	469 082,- Kč
Míra kapitalizace	8 %

Výpočet výnosové hodnoty dle vzorce 3 (Tab. 3)	$469\,082 / 0,08 = 5\,863\,525 \text{ Kč}$
---	--

Zaokrouhlená hodnota činí 5 860 000 Kč.

Roční čistý výnos se kapitalizuje. Míra kapitalizace není přesně stanovena, ale obvyklé rozmezí je 5-10%. Následně se zjištěná hodnota zaokrouhlí.

Stanovení obvyklé ceny:

Tab. 25 Stanovení obvyklé ceny komerční nemovitosti (vlastní zpracování)

Nákladová metoda ocenění	7 500 000,- Kč
Výnosová metoda ocenění	5 860 000,- Kč
Porovnávací hodnota nemovitosti	-
Odhad obvyklé ceny Vycházím zejména z výnosové metody ocenění, která nejlépe odráží ekonomiku provozu nemovitosti.	6 000 000,- Kč
Slovy: šestmilionů Kč	

Stanovení obvyklé ceny se tedy provádí z vypočítané nákladové a výnosové hodnoty, přičemž více se vzhledem k charakteru nemovitosti a jejímu účelu přihlíží k výnosové hodnotě.

6.3 Dopad do účetnictví a daní

Uvedený příklad má poměrně výrazný dopad jak v účetnictví, tak v daních.

Účetnictví:

Fyzická osoba (vkladatel) nebude o ničem účtovat, dům totiž nebyl součástí obchodního majetku, proto není třeba jej vyřazovat.

V obchodní společnosti na straně aktiv dojde k přijetí vkladu, v hodnotě stanovené znalcem. Na straně pasiv dojde k navýšení základního kapitálu. Účtování na straně společnosti tedy vypadá následovně:

Tab. 26 Účtování o vkladu na straně společnosti (vlastní zpracování)

Popis účetního případu	Částka	MD	D
Zvýšení základního kapitálu vkladem	6 000 000 Kč	353	419

Popis účetního pří- padu	Částka	MD	D
Přijetí vkladu do ma- jetku	6 000 000 Kč	021	353
Zápis zvýšení ZK do obchodního rejstříku	6 000 000 Kč	419	411

Účet 353... Pohledávky za upsaný základní kapitál

Účet 419... Změny základního kapitálu

Účet 021... Stavby

Účet 411... Základní kapitál

Daň z příjmů u fyzické osoby:

V roce vkladu vkladatel uplatní daňové odpisy vkládaného domu v poloviční výši. Pokud již tato osoba nevlastní další nemovitosti k pronájmu a ukončuje tak činnost pronajímatele, musí zvýšit svůj dílčí základ daně v § 9 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, o neuhrazené pohledávky z nájmu a snížit základ daně o závazky týkající se pronájmu.

Daň z příjmů u společnosti:

Společnost pokračuje v daňových odpisech, které započal původní vlastník. Použije se tedy původní vstupní cena i původní odpisová metoda.

Daň z přidané hodnoty:

Vklady jsou předmětem daně z přidané hodnoty. Vzhledem k faktu, že od kolaudace předmětného domu uplynulo více, než 5 let, je toto plnění podle § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, od daně osvobozené. Daň na výstupu tedy nevznikne, stejně tak na straně společnosti nelze uplatnit nárok na odpočet daně.

Daň z převodu nemovitostí:

Za předpokladu, že vkladatel zůstane majitelem společnosti, do které dům vložil, dalších pět let, je vklad domu podle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani

z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, do základního kapitálu obchodní společnosti od daně z převodu nemovitostí osvobozen.

Pokud by vkladatel vložil nemovitost do společnosti, v níž nemá účast, zůstala by nemovitost pro potřeby daně z převodu nemovitostí oceněna v obvyklé ceně. Nebyla by tedy třeba administrativní cena. Ta by přišla na řadu až v okamžiku, kdy by např. společnost tuto nemovitost prodala někomu jinému.

Toto osvobození zůstává zachováno, pokud například dojde k úmrtí společníka nebo ke změně obchodní společnosti na veřejné neziskové ústavní zdravotnické zařízení nebo pokud zanikne účast společníka ve společnosti a je mu současná nemovitost vrácena. Osvobození zůstává rovněž zachováno, pokud zanikne účast společníka za trvání konkurzu, podle soudem schváleného reorganizačního plánu nebo podle soudem schváleného oddlužení. Po dobu těchto pěti let neběží lhůta pro vyměření daně. Zánik účasti ve společnosti nebo členství v družstvu do pěti let od vložení nemovitosti jako vkladu je společník povinen oznámit do 30 dnů ode dne zániku účasti nebo členství místně příslušnému správci daně; součástí tohoto oznámení je i sdělení o způsobu vypořádání.

V tomto případě je pak třeba podat daňové přiznání k dani z převodu nemovitostí, a to místně příslušnému správci daně, nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí.

Součástí daňového přiznání je ověřený opis nebo ověřená kopie smlouvy nebo jiné listiny, kterou se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti. Jde-li o vklad nemovitosti do společnosti s ručením omezeným, součástí daňového přiznání je posudek znalce, kterým se určuje hodnota předmětu vkladu podle obchodního zákoníku. Je-li při zvyšování základního kapitálu obchodní společnosti hodnota nemovitosti určena obecně uznávaným nezávislým odborníkem nebo reálnou cenou vykázanou v účetní závěrce podle obchodního zákoníku, součástí daňového přiznání k dani z převodu nemovitostí je listina osvědčující hodnotu nemovitosti.

Daň z nemovitostí:

Poplatníkem daně ze staveb je podle § 8 zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů vlastník, který má nemovitost ve svém majetku ke dni 1. 1. Vzhledem k tomuto faktu je pro rok vkladu poplatníkem původní vlastník nemovitosti.

Společnost, která danou nemovitost nabyla, se tak stane poplatníkem daně z nemovitostí až od 1. 1. roku nadcházejícího po roce, v němž došlo ke změně vlastnických práv k této nemovitosti. Daňové přiznání je pak podle § 13a společnost jako poplatník povinna podat příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období, případně, pokud již u místně příslušného správce daně daňové přiznání dříve podala, může nyní podat jen dílčí daňové přiznání, ve které promítne nastalé změny.

Daň je podle § 15 zákona splatná, pokud nejde o poplatníka provozujícího zemědělskou výrobu a chov ryb, ve dvou stejných splátkách a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období. Také platí, nepřesáhne-li daň částku 5 000 Kč, je splatná najednou a to nejpozději do 31. května běžného zdaňovacího období. Ke stejnému datu lze daň zaplatit najednou i při vyšší částce.

NÁVRHY A DOPORUČENÍ

6.4 Nákladová cena rodinného domu

V nákladovém ocenění rodinného domu administrativním způsobem je vidět, že postup je relativně složitý. Do výpočtů vstupuje několik parametrů, které jsou uvedeny v oceňovací vyhlášce. Sice vzhledem k názvu administrativní cena je to pochopitelné, ale přesto by mohlo dojít ke zjednodušení a úpravě výpočtu. Mimo jiné i proto, že tvůrci předpisů chtějí administrativní cenu přiblížit odhadované tržní hodnotě, nicméně příliš se to nedaří.

Další nevýhodou tohoto způsobu je to, že je striktní a klade příliš vysoký důraz na opotřebení stavby, což tuto zjištěnou cenu snižuje proti odhadované tržní hodnotě. Platí přitom, že stavby oceněné nižší administrativní cenou se prodávají poměrně dobře. Taková stavba, i když je relativně dosti opotřebovaná, může dobře sloužit ještě mnoho let a položky, které snižovaly administrativní ocenění, nový majitel stejně vymění.

6.5 Tržní ocenění rodinného domu

V tomto způsobu ocenění doporučuji vycházet především z porovnávací metody. Zde se musí jednoznačně klást důraz na co nejlepší výběr vzorků porovnání. Lze doporučit vybírat tyto vzorky sám, nespoléhat se na jiné zdroje nebo univerzální vzorky a vybírat tak, aby co nejlépe odpovídaly oceňované nemovitosti. Pokud by byl vybrán neodpovídající vzorek, výsledky by byly nepřesné a zkreslující. Další důležitou věcí je výběr parametrů, na jejichž základě se nemovitosti porovnávají. Pokud tyto dva výběry jsou učiněny způsobem odpovídajícím oceňované nemovitosti, je porovnávací metoda spolehlivým způsobem, jak odhadnout tržní hodnotu nemovitosti. Ve finálním odhadu se pak musí vzít v úvahu možné výkyvy v odhadovaných cenách, což je vidět v našem případě.

Nákladová hodnota v tržním ocenění a reprodukční hodnota mohou doplňovat ocenění, ale na finální odhad tržní hodnoty velký vliv nemají.

6.6 Tržní ocenění komerční nemovitosti

Odhadovaná hodnota komerční nemovitosti by se vzhledem k charakteru a účelu stavby měla opírat především o výnosovou metodu. Tato metoda je relativně jednoduchá. Při výpočtu výnosů se musí vycházet z cenové hladiny nájemného komerčních objektů, obvyklé v místě oceňované nemovitosti, k čemuž můžeme použít například inzeráty. Pokud je jednotlivých prostorů k pronájmu více, doporučuje se volit nižší procentní hodnotu odhadu

ztráty nájemného, protože v takovém případě neobsazený prostor tolik neovlivní celkové výnosy plynoucí z nemovitosti.

Do nákladů spojených s provozem nemovitosti se zahrnují náklady, které vznikají majiteli objektu. K výpočtům nákladů by se měly používat přiměřené procentní hodnoty, případně hodnoty, které jsou obvykle s těmito náklady spojeny.

Roční čistý výnos se následně kapitalizuje, čímž se vypočítá výnosová hodnota. Právě kapitalizační procento je v tomto výpočtu velmi důležité a není lehké ho stanovit. Je v ní zahrnuta bezriziková úroková míra, která je navýšena o požadovanou návratnost investice. Je to poměrně složitá oblast, ale existují doporučené hodnoty jednotlivé typy nemovitostí oceňované výnosovým způsobem. Diskuze v této oblasti stále pokračuje, například pojišťovny žádají vyšší kapitalizační %, aby výnosové hodnoty vycházely nižší.

6.7 Administrativní cena

Za úvahu by možná stálo zrušení administrativního způsobu ocenění. Tvůrci těchto předpisů chtějí, aby se administrativní cena co nejvíce blížila odhadované tržní hodnotě, nicméně se to příliš nedaří a obě hodnoty se od sebe velmi často podstatně liší, úřední cena je k tomu spíše pozůstatek minulosti. Administrativní cena vychází pouze z předpisů, ale s reálnou tržní hodnotou daného majetku příliš společného nemá. Navíc to, že se oceňování nemovitostí provádí dvěma odlišnými koncepty, nepřispívá k přehlednosti celé oblasti a často je zdrojem nedorozumění a omylů. K tomu administrativní metody se vyznačují větší složitostí a nepřehledností, než tržní. Pokud by jako jediný koncept oceňování zůstala tržní hodnota, mohlo by to zjednodušit a osvětlit celý proces, navíc by se stal přehlednějším i pro lidi zvenčí a to i ty, kterých se týká povinnost nechat si ocenit nemovitý majetek.

6.8 Daň z převodu nemovitosti

Pro oceňování nemovitostí pro účely daně z převodu nemovitostí by podle mého názoru měla být používána odhadovaná tržní hodnota (tržní ocenění). Nemovitosti se často prodávají za velmi odlišné částky, než na jaké jsou administrativně oceňovány. Jelikož je předmětná nemovitost prodávána na trhu, mělo by být použito také tržní ocenění.

Šťastné není ani to, že daň z převodu nemovitostí platí prodávající. Od nového roku 2014 mají platit v dani změny, např. poplatníkem by měl být kupující a ne prodávající. Ani jeden způsob bych neoznačil za ideální. Kupující koupí nemovitost, čímž přispěje k pohybu na

trhu a za „odměnu“ bude muset zaplatit daň. Ani současná podoba, kdy platí prodávající, který se také podílí na pohybu ekonomiky, není ideální. Oba totiž přispívají k aktivitě trhu a jsou za to v podstatě trestáni. Buď by měli oba platit stejnou částku nebo neplatit nic.

Poměrně hodně se diskutuje o spravedlnosti daně z převodu nemovitostí. Špatnou stránkou je, že se zdaňuje majetek pořízený většinou už ze zdaněných peněz. V letošním roce došlo ke zvýšení sazby této daně ze tří na čtyři procenta, což mělo zvýšit daňové výnosy státu, ale realitnímu trhu to asi příliš neprospělo.

Někteří lidé by byli nejraději, pokud by došlo ke zrušení této daně. Možná by to nebylo špatné řešení. Odpadla by administrativa spojená se správou této daně a lidé by neplatili poměrně výraznou částku na dani. Musíme ale myslet také na daňové výnosy státu a efektivitu výběru této daně. U daně z převodu nemovitostí platí, že náklady na správu jsou nízké a výběr této daně je tak výrazně efektivnější, než výběr například jiných majetkových daní. Pokud by se mluvilo například o rušení některých daní, vhodnější k tomu by byly další majetkové daně, u kterých je nižší výběr zároveň spojený s vyššími náklady na správu, jako jsou daň dědická, darovací nebo z nemovitostí.

ZÁVĚR

Cílem práce bylo zhodnotit dopad oceňování nemovitostí do účetnictví a daní a navrhnout doporučení, zlepšující situaci v řešené oblasti.

V příkladu ocenění rodinného domu vyšla administrativní (nákladová) cena 797 094 Kč, což je hodnota použitá pro účely stanovení základu daně z převodu nemovitostí. Kvůli porovnání byla ta samá nemovitost následně oceněna tržně. Věcná hodnota (nákladová) v tomto konceptu vyšla 985 283 Kč, což je zapříčiněno absencí koeficientu prodejnosti ve výpočetním vzorci. Tento rozdíl tedy není tak významný. Jako nejspolehlivější a rozhodující metoda využitá v tržním ocenění se používá porovnávací. Po porovnání oceňované nemovitosti se čtyřmi vzorky byla výsledná tržní cena odhadnuta ve výši 1 300 000 Kč. Vidíme tedy, že nemovitost administrativně oceněná na přibližně 800 000 Kč by se měla prodat za částku zhruba 1 300 000 Kč. To už je významný rozdíl. Je to tím, že nemovitosti oceněné administrativně na relativně nižší částku se prodávají poměrně dobře. Je to tím, že administrativní ocenění je striktnější a klade velký důraz na opotřebení, které pro skutečného kupujícího nemusí být tak významné. Následuje ukázka výpočtu daně z převodu nemovitostí v případě, kdy skutečná cena prodeje byla nižší, než administrativní, i v případě, kdy tomu bylo naopak.

Komerční nemovitost byla oceněna tržně pro účely vkladu nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti. Nákladová hodnota činí 7 500 000 Kč. Odhad se, vzhledem k charakteru a účelu stavby, opírá především o výnosovou metodu. Hodnota vypočítaná tímto způsobem vyšla 5 860 000. Finální odhad ceny byl tedy stanoven na 6 000 000 Kč. Společnost tuto budovu tedy bude vykazovat v této hodnotě. Tento příklad nemá vliv pouze na účetnictví, ale vztahuje se i na daně. Od daně z převodu nemovitostí je sice osvobozen, ale projeví se i v dani z příjmu obou subjektů, může se projevit v dani z přidané hodnoty a projeví se v dani z nemovitostí.

První část návrhů se týká použitých metod oceňování nemovitostí, tzn. administrativní ceny rodinného domu, tržního ocenění rodinného domu a tržního ocenění komerční nemovitosti. Administrativní ocenění rodinného domu v sobě neskrývá žádná úskalí, nicméně je poměrně složité. Na druhou stranu, postup tržního ocenění rodinného domu a komerční nemovitosti je jednodušší, avšak více záleží na kvalitě provedení určitých bodů ocenění, která více záleží na samotném odhadci. Doporučení v této oblasti se týkají právě těchto bodů, jejichž špatné provedení by mohlo vést ke zkreslení konečného výsledku.

Další část návrhů a zamyšlení se týkají oceňování nemovitostí a daně z převodu nemovitostí obecně. V rámci zpřehlednění rozsáhlé oblasti oceňování navrhuji ponechání tržního oceňování, jako jediného konceptu oceňování nemovitostí v ČR. Zamyslet se je také třeba nad samotnou daní z převodu nemovitostí. Kdo je poplatníkem daně, v jaké výši se daň platí a zda by taková daň měla vůbec existovat. Autor přináší názory na tuto oblast, která je poměrně rozsáhlá a není jednoduché ji zhodnotit.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BRADÁČ, Albert, 2009. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ, 2004. *Úvod do soudního znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [3] BRADÁČ, Albert, Vlasta SCHOLZOVÁ a Pavel KREJČÍŘ, 2011. *Úřední oceňování majetku 2012: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění, Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb.: účinnost od 1. 1. 2012*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 280 s. ISBN 978-80-7204-772-7.
- [4] KOKOŠKA, Jiří et al., 2000. *Oceňování nemovitostí díl III.: Oceňování obvyklou cenou*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství ARCH, 208 s. ISBN 80-86165-23-X.
- [5] KOVALÍKOVÁ, Hana, 2012. *Zákon o účetnictví: jednoduchý průvodce v každodenní praxi*. 3. vyd. Olomouc: ANAG, 200 s. ISBN 978-80-7263-730-0.
- [6] MARKOVÁ, Hana, 2012. *Daňové zákony 2012: úplná znění platná k 1. 1. 2012*. 21. vyd. Praha: Grada, 264 s. ISBN 978-80-247-4254-0.
- [7] WEIGEL, Lubomír, 2002. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů: na území České republiky (1897-1994)*. 1. Vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 161 s. ISBN 80-7204-259-9.
- [8] ZAZVONIL, Zbyněk, 2006. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: EKOPRESS, 313 s. ISBN 80-86929-14-0.
- [9] ZAZVONIL, Zbyněk, 2004. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: CEDUK, 256 s. ISBN 80-902109-3-7.

Internetové zdroje

- [10] American Appraisal, 2010. Jaké jsou metody oceňování nemovitostí? - American Appraisal [Czech Republic]. V *České republice - American Appraisal [Czech Republic]* [online]. 2010 [cit. 2013-06-17]. Dostupné z: <http://www.american-appraisal.cz/client-solutions/217/>
- [11] ČESKO, 1991. Zákon č. 513 ze dne 5. listopadu 1991, Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1991, částka 98, s.

2474-2565. ISSN 1211-1244. Dostupné také z:
<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/obchzak/>

[12] ČESKO, 1990. Zákon č. 526 ze dne 27. listopadu 1990 o cenách. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1990, částka 86, s. 1946-1951. ISSN 1211-1244. Dostupné také z:
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&fulltext=&nr=526~2F1990&part=&name=&rpp=15#seznam>

[13] ČESKO, 1997. Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54, s. 2868-2877. ISSN 1211-1244. Dostupné také z:
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&fulltext=&nr=151~2F1997&part=&name=&rpp=15#seznam>

[14] ČESKO, 2008. Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2008, částka 2, s. 42-252. ISSN 1211-1244. Dostupné také z:
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&fulltext=&nr=3~2F2008&part=&name=&rpp=15#seznam>

[15] ČESKO, 2006. Zákon č. 184 ze dne 14. března 2006 o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2006, částka 63, s. 2291-2297. ISSN 1211-1244. Dostupné také z:
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&fulltext=&nr=184~2F2006&part=&name=&rpp=15#seznam>

[16] ČESKO, 1991. Zákon č. 563 ze dne 12. prosince 1991 o účetnictví ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1991, částka 107, s. 2802-2809. ISSN 1211-1244. Dostupné také z:
<http://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&fulltext=&nr=563~2F1991&part=&name=&rpp=15#seznam>

[17] ČESKO, 1963. Zákon č. 99 ze dne 4. prosince 1963, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1963, částka 56, s. 384-428. ISSN 1211-1244. Dostupné také z:
<http://business.center.cz/business/pravo/zakony/osr/>

- [18] ČESKO, 1992. Zákon č. 357 ze dne 5. května 1992 o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 73, s. 1993-1998. ISSN 1211-1244. Dostupné také z: <http://business.center.cz/business/pravo/zakony/trojdan/>
- [19] DLOUHÁ, Petra, © 2000 - 2013. Daň z převodu nemovitosti 2013: přehled a kalkulačka. A průlomové novinky pro rok 2014 | *Peníze.cz*. *Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně* [online]. Praha: Partners media, © 2000 - 2013 [cit. 2013-06-26]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-prevodu-nemovitosti/250196-dan-z-prevodu-nemovitosti-2013-prehled-a-kalkulacka-a-prulomove-novinky-pro-rok-2014>
- [20] GÜRLICH, Richard a Iva POKORNÁ, © 2006. Nemovitost_jako_vklad_do_zakladniho - sophia.cz. SOPHIA FINANCE. *SOPHIA FINANCE - SOPHIA FINANCE* [online]. Praha: SOPHIA FINANCE, Copyright © 2006 [cit. 2013-06-24]. Dostupné z: http://www.sophia.cz/nemovitost_jako_vklad_do_zakladniho/
- [21] HOVORKA, Pavel, © 2000-2010. Stranky o ocenovani nemovitosti - property appraisals site (CZ). HOVORKA, Pavel. *Stranky o ocenovani nemovitosti - property appraisals site (CZ)* [online]. © 2000-2010 [cit. 2013-06-17]. Dostupné z: http://www.ocenovaninemovitosti.cz/on/strana.php?id=_slovník
- [22] NOVÁČEK, Karel, 2011. Cena zjištěná a cena obvyklá není totéž - *E15.cz / magazín*. *E15.cz / Ekonomika, byznys, finance* [online]. [cit. 2013-06-11]. Dostupné z: <http://magazin.e15.cz/bydleni/cena-zjistena-a-cena-obvykla-neni-totez-978410>
- [23] SOUKUPOVÁ, Klára, 2009. Víte, který majetek lze vložit do podnikání? - *Podnikatel.cz*. *Podnikatel.cz - průvodce vaším podnikáním* [online]. Praha, 2009 [cit. 2013-06-22]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/clanky/vite-ktery-majetek-lze-vlozit-do-podnikani/>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

CO	Cena obvyklá
CN	Cena nové stavby (výchozí cena)
THU	Technicko-hospodářské ukazatele
CČ	Časová cena
C _N	Cena zjištěná nákladovým způsobem
C _V	Výnosová hodnota
K _P	Koeficient prodejnosti
NPV	Čistá současná hodnota
NP	Zastavěná plocha
OP	Obestavěný prostor
ZK	Základní kapitál
DPH	Daň z přidané hodnoty

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Vzorek č. 1 (vlastní zpracování).....	38
Obr. 2 Vzorek č. 2 (vlastní zpracování).....	39
Obr. 3 Vzorek č. 3 (vlastní zpracování).....	39
Obr. 4 Vzorek č. 4 (vlastní zpracování).....	40

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Výpočet základní ceny upravené podle oceňovací vyhlášky (Česko, 2008, § 5).....	18
Tab. 2. Výnosová hodnota nemovitosti podle oceňovací vyhlášky (Česko, 2008, § 23).....	20
Tab. 3. Vzorec pro výpočet výnosové hodnoty v tržním ocenění (Bradáč, 2009, s. 268).....	21
Tab. 4. Vzorec pro výpočet výnosové hodnoty (Zazvonil, 2004, s. 101).....	23
Tab. 5. Vzorec pro cenu upravenou pro výpočet porovnávací ceny administrativním oceněním (Česko, 2008, § 26a).....	24
Tab. 6. Vzorec pro index cenového porovnání I (Česko, 2008, § 26a).....	24
Tab. 7. Průběh porovnávacího procesu (Zazvonil, 2006, s. 42).....	25
Tab. 8 Vzorec pro výpočet daně z převodu nemovitostí (Česko, 1992, § 15).....	31
Tab. 9. Tabulka pro výpočet parametru n a koeficientu vybavení K_4 (vlastní zpracování).....	35
Tab. 10. Finální výpočet ceny rodinného domu (vlastní zpracování).....	37
Tab. 11. Vzorek porovnání č. 1 a porovnání s oceňovaným domem (vlastní zpracování).....	38
Tab. 12. Vzorek porovnání č. 2 a porovnání s oceňovaným domem (vlastní zpracování).....	39
Tab. 13. Vzorek porovnání č. 3 a porovnání s oceňovaným domem (vlastní zpracování).....	39
Tab. 14. Vzorek porovnání č. 4 a porovnání s oceňovaným domem (vlastní zpracování).....	40
Tab. 15. Odhad tržní hodnoty nemovitosti (vlastní zpracování).....	40
Tab. 16. Rekapitulace výsledků jednotlivých metod a výsledná odhadovaná tržní hodnota (vlastní zpracování).....	41
Tab. 17 Výpočet nákladové ceny komerční nemovitosti (vlastní zpracování).....	44
Tab. 18 Výpočet ročního výnosu z pronájmu objektu (vlastní zpracování).....	44
Tab. 19 Výpočet odpisů (vlastní zpracování).....	45
Tab. 20 Výpočet nákladů na běžnou údržbu a opravy (vlastní zpracování).....	45
Tab. 21 Výpočet nákladů na správu nemovitosti (vlastní zpracování).....	46
Tab. 22 Výpočet pojištění (vlastní zpracování).....	46

Tab. 23 Výpočet celkových nákladů spojených s komerční nemovitostí (vlastní zpracování)	46
Tab. 24 Výpočet čistého ročního výnosu (vlastní zpracování).....	46
Tab. 25 Stanovení obvyklé ceny komerční nemovitosti (vlastní zpracování)	47
Tab. 26 Účtování o vkladu na straně společnosti (vlastní zpracování)	47
Tab. 27 Průběh porovnávacího procesu (Zazvonil, 2006, s. 42)	64
Tab. 28 Tabulka pro výpočet parametru n a koeficientu vybavení K_4 (vlastní zpracování)	65
Tab. 29 Výpočet ročního výnosu z pronájmu objektu (vlastní zpracování).....	66

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Porovnávací proces (tržní ocenění).....	64
Příloha P II: Parametr n a koeficient K_4 (administrativní ocenění).....	65
Příloha P III: Výnosy komerční nemovitosti (tržní ocenění).....	66

PŘÍLOHA P I: POROVNÁVACÍ PROCES (TRŽNÍ OCENĚNÍ)

Tab. 27 Průběh porovnávacího procesu (Zazvonil, 2006, s. 42)

Seznam kroků porovnání			
Vlastní data		Přebíraná data	
Účelový sběr dat	Vlastní databáze	Profesní databáze	Sekundární data
Výběr vzorků			
Výběr typu a jednotek porovnání			
Přímé		Nepřímé	
Výběr prvků porovnání a jejich diferencí			
Výběr a aplikace porovnávací analýzy			
Kvantitativní		Kvalitativní	Kombinovaná
Výsledná indikace porovnávací hodnoty			

PŘÍLOHA P II: PARAMETR N A KOEFICIENT K₄
(ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ)

Tab. 28 Tabulka pro výpočet parametru n a koeficientu vybavení K₄ (vlastní zpracování)

<i>pol.</i>	<i>Konstrukce a vybavení</i>	<i>Obj.p.</i>	<i>Nadstandard</i>		<i>Podstandard</i>		<i>Chybějící</i>	
			<i>%</i>	<i>Obj.p.</i>	<i>%</i>	<i>Obj.p.</i>	<i>%</i>	<i>Obj.p.</i>
1	Základy vč. zemních pr.	0,071			100	0,071		
2	Svislé konstrukce	0,223			80	0,1784		
3	Stropy	0,084					30	0,0252
4	Zastřešení	0,052						
5	Krytina střech	0,032						
6	Klempířské konstrukce	0,008			100	0,008		
7	Vnitřní omítky	0,062			30	0,0186		
8	Fasádní omítky	0,031					100	0,031
9	Vnější obklady	0,004					100	0,004
10	Vnitřní obklady	0,023						
11	Schody	0,024			50	0,012		
12	Dveře	0,033						
13	Okna	0,052						
14	Podlahy obytných míst.	0,022			100	0,022		
15	Podlahy ost.místností	0,011			70	0,0077		
16	Vytápění	0,044					30	0,0132
17	Elektroinstalace	0,041			100	0,041		
18	Bleskosvod	0,006					100	0,006
19	Rozvod vody	0,030						
20	Zdroj teplé vody	0,018						
21	Instalace plynu	0,005			100	0,005		
22	Kanalizace	0,028						
23	Vybavení kuchyní	0,005						
24	Vnitřní hyg. vybavení	0,051						
25	Záchod	0,004						
26	Ostatní (nejsou)	0,036					100	0,036
Součet		1,000		0		0,3637		0,1154
Konstrukce a vybavení navíc (nejsou)								0

PŘÍLOHA P III: VÝNOSY KOMERČNÍ NEMOVITOSTI (TRŽNÍ OCENĚNÍ)

Tab. 29 Výpočet ročního výnosu z pronájmu objektu (vlastní zpracování)

č.	Pronajímáný prostor	Výměra (m ²)	Nájemné (Kč/ m ² a rok)	Celkové nájemné (Kč/rok)
1. nadzemní podlaží (přízemí)				
1	Prodejna v uliční části včetně příslušenství	65,9	2500,-	164750,-
2	Prodejna ve dvorní části včetně příslušenství	123,9	2000,-	247800,-
Roční nájemné za 1. nadzemní podlaží				412550,-
Odhad ztráty nájemného za 1NP – 10 %				41255,-
Roční nájemné za 1. nadzemní podlaží po zohlednění ztráty nájemného				371295,-
2. nadzemní podlaží (patro)				
3	Kancelář č. 1	29,6	1400,-	41440,-
4	Kancelář č. 2	28,1	1400,-	39340,-
5	Kancelář č. 3	30,9	1400,-	43260,-
6	Kancelář č. 4	14,5	1400,-	20300,-
7	Kancelář č. 5	28,1	1400,-	39340,-
8	Kancelář č. 6	26,8	1400,-	37520,-
č.	Pronajímáný prostor	Výměra (m ²)	Nájemné (Kč/ m ² a rok)	Celkové nájemné (Kč/rok)
9	Kancelář č. 7	27,5	1400,-	38500,-
Roční nájemné za 2. nadzemní podlaží				259700,-
Odhad ztráty nájemného za 2. nadzemní podlaží – 5 %				12985,-
Roční nájemné za 2. nadzemní podlaží po zohlednění ztráty nájemného				246715,-
Celkové roční výnosy z objektu po zohlednění ztrát nájemného				618010,-