

Test z oceňování nemovitých věcí 2017

Test of Real Estate Valuation 2017

Pro potřeby odborného sebevzdělávání znalců a odhadců publikujeme zde testové otázky z problematiky oceňování nemovitých věcí. Otázky jsou zaměřeny na poslední novelu oceňovací vyhlášky; v příštím čísle Soudního inženýrství zveřejníme správné odpovědi i se zdůvodněním. Věříme, že tato forma vzdělávání znalců najde opět kladnou odezvu mezi našimi čtenáři.

Použité zkratky

NOZ	Nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb.
ZOC	Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., v aktuálním znění od 1. 1. 2017.
ZOM	Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění od 1. 1. 2014.
OV	Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění k 1. 1. 2017.
JFC	Jednotný funkční celek dle § 9 ZOM.
CMSP	Cenová mapa stavebních pozemků.

1. Rodinný dům podle oceňovací vyhlášky mj. může mít nejvýše:

- jedno podzemní a jedno nadzemní podlaží a podkroví,
- jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží a podkroví,
- jedno podzemní a tři nadzemní podlaží a podkroví.

2. Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (dále jen ZOM), se obvyklá cena určí jako:

- hodnota věci určená porovnáním,
- cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky,
- součet všech čistých budoucích příjmů z věci (například z nemovitosti, z podniku), diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu.

3. Podle poslední novely oceňovací vyhlášky se index trhu vypočte podle vztahu:

- $$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right),$$
- $$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right),$$
- $$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right).$$

4. Podle poslední novely oceňovací vyhlášky se znaky č. 7 až 9 při stanovení indexu trhu posuzují:

- pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky, nebo
- pouze u stavby, která je součástí pozemku, a u jednotky (v ostatních případech je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1), nebo
- u všech staveb a pozemků?

5. Podle poslední novely oceňovací vyhlášky znaky č. 7 až 9 u stanovení indexu trhu při oceňování uvedených staveb a jednotek nákladovým způsobem platí:

- pouze pokud se současně nepoužije index polohy,
- v případech, kdy to oceňovatel považuje za přiměřené,
- vždy.

V ostatních případech je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.

6. Podle poslední novely OV znaky č. 7 až 9 u stanovení indexu trhu při oceňování uvedených staveb a jednotek porovnávacím způsobem platí:

- pro všechny obce,
- pouze tehdy, je-li základní cena v příslušné tabulce určena pro všechny obce v okrese Praha – východ, Praha – západ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel,
- pro všechny obce v okrese Praha – východ, Praha – západ.

V ostatních případech je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1

7. V poslední novele oceňovací vyhlášky jsou aktualizovány tabulky ZC:

- stavebních pozemků a staveb pro nákladový způsob,
- stavebních pozemků a staveb pro porovnávací způsob,
- stavebních pozemků a staveb pro nákladový i porovnávací způsob.

8. Při ocenění pozemku zatíženého právem stavby podle § 5 odst. 6 OV se jako roční omezení užívání pozemku právem stavby *ou* uvažuje ve výši:

- 5% z ceny pozemku,
- součinu ceny pozemku a míry kapitalizace uvedené v příloze č. 22 příslušející druhu stavby,
- nájemného v místě a čase obvyklého.

9. Při ocenění pozemku zatíženého právem stavby podle OV se jako počet let n uvažuje:

- počet let užívání od data uzavření smlouvy do zániku práva stavby (dle KN),
- počet let dalšího užívání od data, k němuž se provádí ocenění, do zániku práva stavby,
- počet let užívání od data uzavření smlouvy do data, k němuž se provádí ocenění.

10. Při ocenění pozemku zatíženého právem stavby podle OV se stavební plat do výpočtu uvažuje:

- jako snížení ročního omezení užívání pozemku právem stavby,
- jako zvýšení ročního omezení užívání pozemku právem stavby,
- přičtením jako reálné břemeno.

11. Při ocenění pozemku zatíženého právem stavby podle OV, pokud dle smlouvy stavebník k okamžiku zániku práva stavby stavbu odstraní, se zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby (Z) uvažuje:

- ve výši současné ceny stavby, snížené o předpokládané opotřebení k datu zániku práva stavby,
- ve výši 50% současné ceny stavby, snížené o předpokládané opotřebení k datu zániku práva stavby,
- v nulové výši.

12. Při ocenění pozemku zatíženého právem stavby podle OV, pokud ve smlouvě není ujednáno, za jakou cenu vlastník pozemku stavbu k okamžiku zániku práva stavby odkoupí, se zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby (Z) uvažuje:

- ve výši 60% současné ceny stavby, snížené o předpokládané opotřebení k datu zániku práva stavby,
- ve výši 50% současné ceny snížené o předpokládané opotřebení k datu zániku práva stavby,
- ve výši 40% současné ceny snížené o předpokládané opotřebení k datu zániku práva stavby.

13. Při ocenění pozemku zatíženého právem stavby podle OV, pokud dle smlouvy vlastník pozemku stavbu k okamžiku zániku práva stavby tuto odkoupí za 60 % zbytkové ceny, se zhodnocení pozemku stavbou vyhovující právu stavby (Z) uvažuje:

- ve výši 60% současné ceny stavby, snížené o předpokládané opotřebení k datu zániku práva stavby,
- ve výši 50% současné ceny snížené o předpokládané opotřebení k datu zániku práva stavby,
- ve výši 40% současné ceny snížené o předpokládané opotřebení k datu zániku práva stavby.

14. Při ocenění pozemku zatíženého právem stavby podle § 5 odst. 6 OV se cena pozemku (CP) uvažuje:

- podle § 3 až § 5 odst. 1 až 4 podle účelu užití stavby vyhovující právu stavby (nepoužije se CMSP),
- podle § 2 až § 5 odst. 1 až 4 podle účelu užití stavby vyhovující právu stavby,

- jako cena pozemku v místě a čase obvyklá, je-li vyšší, než cena podle OV.

15. Oceňuje-li se právo stavby se zřízenou stavbou podle OV a není ve smlouvě ujednána výše úhrady při zániku práva stavby, pak se výše náhrady z ceny stavby k datu ocenění určí podle schématu:

- cena nákladovým způsobem podle OV ke dni odhadu, opotřebení k datu zániku práva stavby při běžné údržbě,
- jako a), ale u staveb oceňovaných porovnávacím způsobem cena porovnávacím způsobem ke dni odhadu; koeficient s při výpočtu indexu vybavení I_v , je třeba uvažovat k datu zániku práva stavby při běžné údržbě,
- odborným odhadem obvyklé ceny stavby ke dni odhadu, opotřebení k datu zániku práva stavby při běžné údržbě.

16. Je-li nezastavěný pozemek vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určen k zastavění a zvláštním předpisem je stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku:

- je celý pozemek pozemkem stavebním,
- je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
- je celý pozemek pozemkem stavebním, pokud je vydáno stavební povolení.

17. Podle ZOM:

- k ceně pozemku se vždy přičte cena stavby, popřípadě staveb,
- k ceně pozemku se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho součástí,
- k ceně pozemku se přičte cena stavby, popřípadě staveb, které jsou jeho příslušenstvím.

18. Podlaží se považuje za podzemní, je-li úroveň horního líce podlahy v průměru k úrovni okolního terénu ve styku s lícem budovy:

- níže než 0,10 m,
- níže než 0,50 m,
- níže než 0,80 m.

19. Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti se jako výnosy uvažují roční:

- výnosy podniku umístěného v nemovitosti podle jeho výkazu zisku a ztráty (výsledovky),
- výnosy z pronájmu nemovitosti,
- výnosy z nájemného a služeb.

20. Seznam zboží s regulovanými cenami se zveřejňuje:

- ve Finančním zpravodaji,
- v Obchodním věstníku,
- v Cenovém věstníku.

21. Pro ocenění služebnosti podle ZOM se vychází:

- z ročního užítku se zohledněním míry omezení služebnosti ve výši obvyklé ceny,

- b) z roční škody, jež služebností vznikla povinnému,
c) z hodnoty, o níž se cena nemovitosti snížila tím, že na ní vážne služebnost.

22. Podle ZOM se reálné břemeno (povinný je povinen něco konat nebo dávat) ocenit:

- a) na základě ročního užítku oprávněného,
b) částkou 10 000 Kč,
c) ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu nebo se vypočte náhrada podle podmínek výkupu nebo zrušení ze smlouvy.

23. Součástí věci ve smyslu nového občanského zákoníku (NOZ) se rozumí:

- a) věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány,
b) vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí,
c) cokoli, co může přispět k jejímu lepšímu využití.

24. Příslušenstvím věci ve smyslu NOZ se rozumí:

- a) vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení,
b) vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila,
c) cokoli, co může přispět k jejímu lepšímu využití.

25. Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu:

- a) není nikdy,
b) není, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není,
c) je součástí vždy.

26. Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení:

- a) jsou součástí pozemku,
b) jsou součástí pozemku ve vybraných případech,
c) nejsou součástí pozemku.

27. Stavby a technická zařízení, která provozně souvisejí s inženýrskými sítěmi:

- a) jsou součástí inženýrských sítí,
b) nejsou součástí inženýrských sítí,
c) jsou součástí inženýrských sítí ve vybraných případech.

28. Je-li při oceňování pozemků nesoulad mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem, stanoví se cena pozemku pro způsob užívání:

- a) dle stavu uvedeného v katastru nemovitostí,
b) dle skutečnosti, pokud je zažádáno o nápravu v katastru nemovitostí,
c) dle skutečnosti.

29. Právo stavby smlouvou lze zřídít:

- a) jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let,

- b) jako dočasné nebo trvalé,
c) jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 40 let.

30. Nabyt-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu:

- a) 40 let,
b) 50 let,
c) 99 let.

31. Je-li cena stavebního pozemku uvedena v cenové mapě:

- a) ocení se pozemek dle cenové mapy a násobí se koeficientem $pp = I_T \times I_P$,
b) ocení se pozemek vždy dle cenové mapy a tato cena se již neupravuje,
c) ocení se pozemek dle cenové mapy jen v případě, že cena není nižší než cena zjištěná podle § 4 oceňovací vyhlášky.

32. Podle OV se při ocenění nákladovým způsobem mohou použít pro výpočet opotřebení pouze metody:

- a) analytická a kvadratická,
b) lineární a kubická,
c) lineární a analytická.

33. Při ocenění nákladovým způsobem podle oceňovací vyhlášky se u stavby po zásadní rekonstrukci její opotřebení:

- a) vypočte metodou kvadratickou,
b) vypočte metodou analytickou,
c) stanoví odborným odhadem.

34. Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro obce nebo jejich oblasti vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k OV:

- a) základní cenou ZC uvedenou v příloze č. 2 v tabulce č. 1,
b) podle vzorce $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$,
c) podle vzorce $ZC = ZC_v \times pp$, kde $pp = I_T \times I_P$.

35. Základní cena stavebního pozemku na území obce se určí pro obce nebo jejich oblasti nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k OV:

- a) základní cenou ZC uvedenou v příloze č. 2 v tabulce č. 1,
b) podle vzorce $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$,
c) podle vzorce $ZC = ZC_v \times pp$, kde $pp = I_T \times I_P$.

36. Základní cena upravená stavebního pozemku zastavěného se podle OV určí podle vzorce:

- a) $ZCU = ZC \times I$, kde $I = I_T \times I_P \times I_O$,
b) $ZCU = ZC \times I_T \times I_P$,
c) $ZCU = ZC \times K_i \times K_p$,

37. Porovnávacím způsobem se ocení rodinný dům v případě, když mj.:

- a) OP je 1200 m³, je dostavěný a ZC je uvedena v příloze 24,
b) OP je 900 m³, je rozestavěný a ZC je uvedena v příloze 24,
c) OP je 1010 m³, je dostavěný a ZC je uvedena v příloze č. 24.

38. Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které:

- a) lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění,
- b) nelze překročit,
- c) lze překročit max. o $\pm 20\%$.

40. Cena stavebního pozemku u obcí nevyjmenovaných, zjištěná podle § 3 OV, se před dalším výpočtem zaokrouhlí:

- a) na desetikoruny,
- b) na koruny,
- c) na haléře.

39. Při ocenění pozemků pro veřejné pozemní komunikace se zpevněným povrchem a dráhy platí, že:

- a) $(ZC \times 0,40) < ZCU < (ZC \times 1,20)$,
- b) $(ZC \times 0,15) < ZCU < (ZC \times 0,75)$,
- c) $ZC \times 0,30 < ZCU < (ZC \times 0,90)$.

(Pokračování ze str. 154)

Připravované konference, sympozia, semináře, školení, společenské akce
Sessions, Workshops, Seminars, Social Activities in Preparing

Brněnské veletrhy a výstavy

- 2.–5. 3. 2017 MOTOSALON – Mezinárodní veletrh motocyklů, čtyřkolek, příslušenství a oblečení (Praha – Letňany)
- 21.–24. 3. 2017 AMPER – Mezinárodní veletrh elektrotechniky, elektroniky, automatizace, komunikace, osvětlení a zabezpečení
- 26.–29. 4. 2017 Stavební veletrhy Brno
DSB – Dřevo a stavby Brno
- 9.–13. 10. 2017 MSV – Mezinárodní strojírenský veletrh
ENVITECH – Technologie pro ochranu životního prostředí
Transport a Logistika – Mezinárodní veletrh dopravy a logistiky
Automatizace – Měřicí, řídicí, automatizační a regulační technika

Crash.tech Congress

TÜV SÜD konference crash.tech se koná každé dva roky v Mnichově, Německo, se zaměřením na témata týkající se budoucnosti pasivní bezpečnosti. Určeno pro odborníky z oblasti automobilového průmyslu, univerzit, výzkumných pracovišť/ústavů, technické odborníky a právníky. Nejbližší bude v roce 2018.

Více na: <http://www.tuev-sued.de/academy/conference-management/automobile-rail/crash.tech-2014>

Kontakt: Ute Alius, +49 89 5791 1647, F +49 89 5155 2468, congress@tuev-sued.de