

Příloha 1 (Výpočet směrné hodnoty nemovité věci v KÚ Praha-Stodůlky na parcelách 152/51 a 152/22)

Směrná hodnota se vypočítá jako součet dílčí směrné hodnoty urbanizovaného pozemku a dílčí směrné hodnoty stavby (**SHP = DSH pozemku + DSH staveb stojících na pozemku**).

§ 4 Vyhlášky stanoví, že **DSH pozemku = výměra pozemku v m² x jednotková směrná hodnota pozemku v Kč**. Jednotková směrná hodnota pozemku se rovná ceně urbanizovaného pozemku v Kč za m² uvedené v cenové mapě stavebních pozemků obce určené obecně závaznou vyhláškou obce podle zákona o oceňování majetku (§ 5 Vyhlášky). Cenová mapa pro hlavní město Prahu je dostupná na webových stránkách <http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/>. Po zadání adresy mapa ukáže cenu 6000 Kč/m². DSH pozemku se tedy rovná **(120 m² (parcela 152/51) + 299 m² (parcela 152/22)) x 6000 Kč = 2 514 000 Kč**

Pokud by pozemek nebyl zařazen v cenové mapě, byl by postup o mnoho složitější. Využil by se § 6 Vyhlášky a bylo by nutné vypočítat upravenou základní cenu podle součtu koeficientů upravených přílohami této vyhlášky, kde **upravená základní cena (ZC) = základní cena pozemku v Kč/m² (UZC) x koef. druhu a účelu použití (P1) x koef. charakteru zástavby v okolí (P2) x koef. polohy pozemku v obci (P3) x koef. dostupnosti inženýrských sítí (P4) x koef. dostupnosti občanské vybavenosti (P5) x koef. hromadné dopravy (P6) x koef. dostupnosti hromadné dopravy a parkovacích možností (P7) x koef. vlivu trhu a nezaměstnanosti v obci a okolí (P8) x koef. vlivu povodňového rizika**. Pro zajímavost tento výpočet provedu a porovnáím s hodnotou v cenové mapě. Vzhledem k tomu, že vyhláška počítá s tím, že hl. m. Praha má cenovou mapu, je tento výpočet zařazen pouze pro názornost a může být drobně odlišný od skutečnosti.

Základní cena (ZC) = 9080 Kč/m² (hodnota v příloze 1 pro oblast 18 (tabulka 2 – mč. Stodůlky)

O₁ = 0,95 (obec nad 5000 obyvatel)

O₂ = 0,95 (nevyjmenovaná statutární města)

O₃ = 1,05 (obec, jejíž území sousedí s Prahou)

O4 = 1,00 (v obci je elektřina, vodovod, plyn i kanalizace)

O5 = 1,00 (v obci je jak integrovaná doprava tak železniční i autobusová zastávka)

O6 = 1,00 (komplexní vybavenost)

ZC = 9080 x 0,95 x 0,95 x 1,05 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = 8604,435 Kč

P1 = 1,03 (rodinný dům stojící na pozemku)

P2 = 1,02 (rodinné domy v okolí pozemku)

P3 = 1,00 (okrajová část obce)

P4 = 1,00 (pozemek lze napojit na všechny sítě)

P5 = 0,98 (částečně dostupná občanská vybavenost obce)

P6 = 1,00 (dobré dopravní spojení)

P7 = 1,01 (možnost parkování na pozemku)

P8 = 1,00 (nezaměstnanost odpovídá průměru v kraji)

P9 = 1,00 (zanedbatelné riziko záplav)

UZC = 8604,435 x 1,03 x 1,02 x 1,00 x 1,00 x 0,98 x 1,00 x 1,01 x 1,00 x 1,00 = 8947,61 Kč

Jednotková směrná hodnota pozemku se tedy v případě výpočtu pomocí cenové mapy a bez cenové mapy liší o 2947,61 Kč.

Nyní provedu výpočet dílčí směrné hodnoty stavby stojící na pozemku parcelní číslo 152/55.

Směrná hodnota stavby se určí podle vzorce v § 13 odst. 1 Vyhlášky. Směrná hodnota stavby = dílčí hodnota stavby + polohová přírážka pro stavby, které jsou samostatnou nemovitou věcí. Ve vybraném případě je stavba součástí pozemku a proto budu počítat pouze dílčí směrnou hodnotu stavby bez přídatného koeficientu.

Dílčí směrná hodnota stavby se určí dle § 14 odst. 1 Vyhlášky podle vzorce

Dílčí sm. hodnota = součet zastavěných ploch podlaží stavby v m² x upravená základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč za m² (UZC)

UZC = upravená základní cena zastavěné plochy podlaží v Kč/m² (ZC) x index cenového porovnání (I) x koeficient stáří stavby (s)

ZC (stavba rodinného domu; příl. č. 6, tab. 1 – obl. 18 - Stodůlky) = 16 861 Kč/m²

I (rodinného domu) = V₁ x V₂ x V₃ x V₄ x V₅ x V₆ x V₇ x V₈ x V₉ x V₁₀ x V₁₁ x V₁₂

V1 = 0,99 (druh stavby - dům řadový)

V2 = 1,05 (podlaží a typ zastřešení – šikmá střecha, krov neumožňující účelové využití)

V3 = 1,1 (účelové využití půdního prostoru – podkroví)

V4 = 0,95 (podzemní podlaží - podsklepené) pozn. autora: v tomto případě příliš nerozumím ohodnocení. Jelikož není možné dosadit hodnotu 0, protože tím by se celý vzorec rovnal nule, je „podzemní podlaží“ a výběr „podsklepené“ nebo „nepodsklepené“ zřejmě míněno tím způsobem, že dům buďto má podzemní podlaží nebo nemá. Pokud to tak míněno je, nerozumím, proč je podsklepený dům ohodnocen nižší bonifikací. Dle mého názoru je sklepní prostor naopak přidanou hodnotou domu.

V5 = 1,05 (obvodové stěny - zateplené stěny)

V6 = 0,95 (materiál obvodových stěn – cihla)

V7 = 1,00 (způsob vytápění – lokální plynové)

V8 = 1,02 (napojení stavby na rozvody a odpady – všechny možnosti)

V9 = 1,1 (příslušenství – více nadstandardního provedení) pozn.: dle komentáře ministerstva financí se za standardní vybavení považuje splachovací WC, umyvadlo, vana nebo sprchový kout. Za nadstandardní například výřivá vana, masážní sprchový panel nebo sauna. Dle mého názoru by dalším nadstandardem mohl být například vnitřní bazén.

V10 = 1,05 (vybavení kuchyně = kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči)

V11 = 1,25 (stav stavby - stavba ve výborném stavu, rok kolaudace 1999)

V12 = 1,00 (povodňové riziko – zóna se zanedbatelným rizikem, dům stojí na kopci)

I = 0,99 x 1,05 x 1,1 x 0,95 x 1,05 x 0,95 x 1,00 x 1,02 x 1,1 x 1,05 x 1,25 x 1,00

I = 1,595680204928906

Hodnota stáří stavby (s) = 1 – 0,005 x stáří stavby v letech (y) pozn.: dle komentáře ministerstva financí jde o časový interval počítaný od roku první kolaudace stavby nebo od roku prvního započetí užívání stavby do roku, ke kterému je provedeno ocenění (k roku nabytí nemovité věci)

s = 1 – 0,005 x (2014 – 1999) = 0,925

UZC = 16 861 x 1,595680204928906 x 0,925 = 27838,915 Kč/m²

Dílčí sm. hodnota stavby = 350 m² x 27838,915 Kč/m² = 9 743 620 Kč

SHRNUTÍ VÝPOČTU

Směrná hodnota stavby = dílčí směrná hodnota pozemku + dílčí směrná hodnota stavby = 2 514 000 Kč + 9 743 620 Kč = 12 257 620 Kč

Pro účely porovnání směrné hodnoty s kupní cenou je nutné vypočtenou hodnotu vynásobit 75 %. Výsledkem je tedy hodnota: **9 193 215 Kč.**