

V Soudním inženýrství č. 6/2003 byl publikován můj příspěvek „Základní změny při oceňování nemovitostí od 1. 1. 2004“. K tomuto článku kromě kladných ohlasů přišla i výtka pana kolegy Čeladníka, týkající se příkladu výpočtu ceny garáže jako nebytového prostoru – jednotky v bytovém domě.

V článku bylo mj. uvedeno:

***Nebytové prostory (jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb.)***

*Ocenění nákladovým způsobem podle § 13 se provede u všech nebytových prostorů ...*

***Příklad: garáž jako jednotka ve vícebytovém domě typu J, K (byty se zde ocení porovnávacím způsobem):***

- *základní cena z přílohy č. 2; objekt je vícebytový dům netypový K, základní cena nebytového prostoru je tedy  $2150 \times 3,4 = 7310 \text{ Kč/m}^3$ ,*
- *úprava koeficientem  $K_4$  na vybavení garáže:*
  - *v porovnání se standardním provedením bytového domu (tedy bytů) chybějí prvky č. 9, 13, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25,*
  - *podstandardní bude zřejmě prvek č. 14 – podlaha.*
- *$K_i$  a  $K_p$  podle bytového domu, obdobně u pozemku.*

Podle § 13 odst. 3 vyhlášky č. 540/202 Sb. se ovšem podle vybavení jednotky hodnotí položky z přílohy č. 2:

- č. 7 (úprava vnitřních povrchů),
- č. 9 (vnitřní obklady keramické),
- č. 11 (dveře),
- č. 13 (okna),
- č. 14 (povrchy podlah),
- č. 15 (vytápění),
- č. 21 (ohřev vody),
- č. 22 (vybavení kuchyní),
- č. 23 (vnitřní hygienická vybavení),
- č. 25 (ostatní – vestavěné skříně, běžné digestoře, domácí telefon, rozvod veřejného telefonu, odvětrání prostor malými jednotlivými ventilátory, požární hydranty, rozvody antén pod omítkou a v lištách, okenice, mříže),
- č. 26 (instalační prefabrikovaná jádra).

Ostatní položky se hodnotí ve vztahu k vybavení stavby.

Není tedy na místě v daném případě podle vybavení garáže hodnotit jako chybějící prvky, i když se zde nenacházejí (a zdá se to tedy nelogické):

- č. 16 (elektroinstalace)
- č. 18 (vnitřní vodovod)
- č. 19 (vnitřní kanalizace)
- č. 20 (vnitřní plynovod)

Článek byl na základě ohlasů ze školení k novele č. 452/2003 Sb. zaměřen zejména na metodiku ocenění v problematických případech, neměla by zde však být ani zmíněná nepřesnost, za kterou se autor omlouvá a současně děkuje panu kolegovi Čeladníkovi.