

Metodika ocenění předběžných nákladů na obnovu nemovitého majetku malých a středních firem

Stanovení nákladů na náhradu škod způsobených živelní pohromou

ÚVOD

Metodika byla vytvořena pro účely výzvy VI – Nemovitosti – Pomoc po tornádu ze dne 2. 8. 2021 v rámci Operačního programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost pro rok 2021 na podporu podnikatelských subjektů postižených zásahem tornáda na území České republiky dne 24. června 2021.

Pro stanovení výše podpory (dotace) je požadováno doložení odhadovaných nákladů na náhradu škod nemovitému majetku. Úkolem metodiky je vytvoření postupu stanovení obvyklých nákladů na náhradu způsobených škod.

Upozornění: V rámci ocenění je požadováno stanovení nákladů zejména pro stavby hlavní, tj. např. penziony, hotely, skladovací a výrobní haly, restaurační zařízení atd., přičemž je dále možné stanovit náklady na obnovu staveb vedlejších, venkovních úprav a dalšího příslušenství – ty však nelze ocenit samostatně bez stavby hlavní.

POPIS ŘEŠENÍ

Metodika ocenění vychází z tzv. reprodukční ceny (cena nové stavby) za využití cenových podílů konstrukcí a její následnou úpravou z důvodu růstu cen stavebních materiálů v posledních měsících.

1. Hlavní stavba

Reprodukční cena hlavní stavby je stanovena na základě § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění s následujícími úpravami:

- $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_i \times K_r$, přičemž tak tato metodika neuvažuje koeficient K_5 .
- ZCU je upravená základní cena v Kč za 1 m³ obestavěného prostoru hlavní stavby určeného podle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky.
- ZC je základní cena v Kč za 1 m³ obestavěného prostoru, stanovená pro budovy dle přílohy č. 8, resp. pro haly dle přílohy č. 9 oceňovací vyhlášky.
- K_1 je koeficient druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 oceňovací vyhlášky.
- K_2 je koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, vypočítaný podle vzorce:
$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$$
kde PZP = průměrná zastavěná plocha v m².
- K_3 je koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, vypočítaný podle vzorce:
pro budovy $K_3 = 0,30 + \frac{2,10}{v}$,
pro haly $K_3 = 0,30 + \frac{2,10}{v}$,
kde v = průměrná výška podlaží v m, přičemž K_3 je vždy nejméně 0,60.
- K_4 je koeficient vybavení stavby stanovený v souladu s přílohou č. 8, resp. přílohou č. 9 (popisy standardů provedení budov a hal) a přílohou č. 21 (cenové podíly jednotlivých

konstrukcí a vybavení) oceňovací vyhlášky, přičemž se nezohlední opotřebení staveb a jejich konstrukcí.

- Koeficient K_4 se dále upraví pro jednotlivé konstrukce mírou jejich poškození. Ta se může pohybovat od 0 % pro konstrukce živelní pohromou nedotčené až 100 % pro konstrukce zcela zničené. Stanovení míry poškození konstrukcí je na odborném posouzení zpracovatele.
- Pokud součástí nákladů na obnovu stavby budou i náklady na odstranění konstrukcí, lze tyto zohlednit v rámci konstrukce neuvedené, přičemž doporučujeme stanovit cenu bouracích prací v rozmezí 500 až 700 Kč/m³.
- Koeficient K_i je koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky.
- Koeficient K_r je stanovená úprava na růst cen stavebních materiálů za poslední měsíce, pouze pro účely této metodiky, přičemž tento nárůst je zohledněn navýšením základní ceny o 20 %, což odpovídá přibližnému statistickému rozdílu z vyhlášky vycházejících cen realizace staveb a skutečně vynakládaných nákladů v současné cenové úrovni.

2. Stavby vedlejší a příslušenství staveb

Reprodukční cena garáží, vedlejších a inženýrských staveb, venkovních úprav a dalšího příslušenství je stanovena na základě § 15 až § 19 vyhlášky č. 441/2013 Sb., přičemž jsou při ocenění uplatněny obdobné principy jako při ocenění stavby hlavní dle předchozího bodu, tj. je stanovena základní cena upravená (ZCU) za měrnou jednotku oceňované stavby bez koeficientu polohového (K_5), která je upravena koeficientem růstu cen stavebních materiálů ($K_r = 1,2$).

3. Stavby s nosnými konstrukcemi dřevěnými

Nárůst cen stavebních materiálů pro konstrukční systémy na bázi dřeva a dřevních hmot je statisticky vyšší, než je tomu u materiálů pro stavby ostatních konstrukčních systémů. Koeficient růstu cen stavebních materiálů lze tedy u takovýchto staveb v odůvodněných případech navýšit až na hodnotu $K_r = 1,3$.

PROVEDENÍ MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ

Zpracovatel zajistí provedení místního šetření za účelem získání informací o velikosti stavby (obestavěný prostor), standardech provedení konstrukcí a vybavení stavby, míry poškození stavby a pořízení fotodokumentace.

Zjištění velikosti obestavěného prostoru stavby (seřazeno prioritně):

- Vlastní zaměření stavby.
- V případě chybějících částí stavby, případně celé chybějící stavby je možné vyjít z podkladů dodaných vlastníkem stavby, tj. např. výkresová dokumentace, starší posudky, odhady apod.
- Pokud nejsou k dispozici ani výše uvedené podklady, je možné stanovit velikost obestavěného prostoru stavby na základě odborného odhadu zpracovatele, a to zejména za pomoci veřejně přístupných mapových podkladů, katastrální mapy a panoramatického prohlížení na webových mapových portálech.

Během místního šetření pořídí zpracovatel dostatečné množství fotografií zobrazující stávající stav. V případě, že vlastník stavby dodá fotodokumentaci prokazující stav stavby před jejím poškozením, bude i tato zařazena v příloze odborného posudku.

Obdobně bude zpracovatel postupovat i u vedlejších staveb, venkovních úprav a dalšího příslušenství.

VARIANTA ROZPOČTU:

Stanovení odhadovaných nákladů na obnovu nemovitého majetku může být provedeno stanovením obvyklé realizační ceny (tj. ceny, za jakou byly realizovány obdobné stavební práce v daném regionu stavebními firmami v době provedení – za tuto cenu lze považovat cenovou úroveň dle ceníků směrných cen stavebních prací firmy RTS Brno nebo ÚRS Praha), zpracovaným formou položkového rozpočtu – ocenění bude provedeno v cenové úrovni 2021/II.

NÁLEŽITOSTI ODBORNÉHO POSUDKU:

Vypracovaný odborný posudek musí obsahovat alespoň následující:

- Identifikace nemovité věci
- Objednatel posudku
- Zpracovatel posudku
- Účel posudku: „Odhad nákladů na opravu nemovitého majetku určeného k podnikání, poškozeného živelní pohromou dne 24. června 2021.“
- Datum a místo vyhotovení posudku
- Výčet podkladů, které měl zpracovatel k dispozici
- Stručný popis stavby/staveb a popisu poškození, případně zničení
- Stanovení nákladů na obnovu stavby – cena stanovená dle této metodiky je bez DPH
- Přípočet DPH v zákonné výši 21 % pro stavby určené ke komerčním účelům
- Výsledná cena se zaokrouhluje na celé tisícikoruny
- Otisk razítka odborně způsobilé osoby
- Přílohy
 - informace z nahlížení do KN
 - fotodokumentace současného stavu
 - fotodokumentace zaslaná poškozeným

Tato metodika byla vytvořena AZO, POSN Morava, metodiku navrhla znalecká kancelář Nemovitost s.r.o. v Brně dne 27.09.2021. V případě dotazů se neváhejte obrátit na emailové adresy: info@znalcibrno.cz, případně hladikp@email.cz, nebo vyskocil.kcn@tiscali.cz.