

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Syrová Jméno: Markéta Osobní číslo: 410113  
Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví  
Studijní program: Stavební inženýrství  
Studijní obor: Management a ekonomika ve stavebnictví

### II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Oceňování nemovitostí  
Název bakalářské práce anglicky: Valuation of Properties

Pokyny pro vypracování:

Vymezení základních pojmů  
Základní způsoby oceňování nemovitostí  
Aplikace metod oceňování na konkrétní nemovitost

Seznam doporučené literatury:  
SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R., STŘELCOVÁ, I., BROŽOVÁ, L., STRNAD, M.: Oceňování v rámci výstavbového projektu (propočty, položkové rozpočty). Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, 2013. ISBN 978-80-01-05226-6.  
DUŠEK, D.: Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2004.  
SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ R.: Oceňování staveb 2. Praha: Česká technika, 2011

Jméno vedoucího bakalářské práce: Ing. Jaroslava Tománková, Ph.D.

Datum zadání bakalářské práce: 22.2.2017 Termín odevzdání bakalářské práce: 28.5.2017  
*Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku*

Podpis vedoucího práce

Podpis vedoucího katedry

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

*Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.*

Datum převzetí zadání

Podpis studenta(ky)

Oceňování nemovitých věcí  
Valuation of properties

## **Anotace**

Bakalářská práce pojednává o tématu oceňování nemovitých věcí. Je členěna na dvě části, na teoretickou a praktickou. V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy používané při oceňování a dále je uveden popis jednotlivých metod v rámci tržního a administrativního ocenění. Konkrétně se jedná o metodu nákladovou, porovnávací a výnosovou. V praktické části této práce jsou některé z těchto metod aplikovány na konkrétní příklad ocenění zemědělské usedlosti nacházející se v obci Uhlířská Lhota.

## **Annotation**

This bachelor's thesis deals with the topic of real estate property valuation. It is divided into two parts, theoretical and practical. The theoretical part explains the basic terms used in the process of valuations, as well as the description of different methods used for market and administrative valuation. Namely these are the cost, comparable sales and income methods. In the second practical part of this thesis, some of these methods have been applied to a specific example - valuation of a farmhouse, which is located in the village Uhlířská Lhota.

**Klíčová slova**

oceňování, nemovitost, cena, hodnota

**Key words**

valuation, property, price, value

### **Čestné prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně, všechny použité prameny a literatura byly řádně citovány a práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Říčanech dne 28.5.2017

Markéta Syrová

## **Poděkování**

Mé poděkování patří Ing. Jaroslavě Tománkové, Ph.D. za odborné vedení, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování bakalářské práce věnovala.

Děk patří i rodičům a všem, kteří mě podporovali během studia.

# Obsah

1	Úvod.....	10
2	Vymezení základních pojmů .....	11
2.1	Pozemek, území .....	11
2.2	Stavba .....	12
2.3	Katastr nemovitostí.....	14
2.4	Zastavěná plocha, podlahová plocha, obestavěný prostor.....	14
2.5	Cena a hodnota.....	16
2.6	Administrativní cena .....	17
2.7	Obvyklá cena (Tržní hodnota nemovité věci).....	18
3	Porovnávací metoda při tržním ocenění.....	19
3.1	Přípravná fáze .....	19
3.2	Porovnávací fáze .....	19
3.2.1	Cenotvorné odlišnosti:.....	20
3.3	Závěrečná fáze .....	22
4	Nákladová metoda při tržním ocenění .....	23
4.1	Náklady.....	23
4.1.1	Členění stavebních nákladů .....	24
4.1.2	Podklady pro oceňování stavební produkce .....	25
4.2	Životnost staveb .....	25
4.3	Opotřebení stavby .....	25
4.3.1	Analytický způsob výpočtu opotřebení .....	26
4.3.2	Nákladový způsob výpočtu opotřebení .....	26
4.3.3	Globální způsob výpočtu opotřebení.....	27
5	Výnosová metoda při tržním ocenění .....	28
5.1	Výnosy z nemovitostí.....	28
5.1.1	Potenciální hrubý výnos .....	28
5.1.2	Efektivní hrubý výnos .....	29
5.1.3	Čistý provozní výnos.....	29
5.1.4	Čistý provozní výnos po odpočtu splátek.....	30
5.2	Transformace výnosů na současnou hodnotu .....	30
6	Praktická část bakalářské práce .....	31
6.1	Základní informace o nemovitosti a jejím umístění.....	31



6.2	Cena zjištěná nákladovým způsobem.....	32
6.2.1	Rodinný dům.....	32
6.2.2	Pozemky .....	34
6.2.3	Garáž.....	34
6.2.4	Budova k uskladnění věcí (špejchar).....	35
6.2.5	Budova k uskladnění dřeva 1 .....	36
6.2.6	Budova k uskladnění dřeva 2.....	37
6.2.7	Rekapitulace ceny zjištěné nákladovým způsobem .....	38
6.3	Cena zjištěná porovnávacím způsobem.....	39
6.3.1	Nemovitost č. 1 .....	39
6.3.2	Nemovitost č. 2 .....	40
6.3.3	Nemovitost č. 3 .....	41
6.3.4	Nemovitost č. 4 .....	42
6.3.5	Nemovitost č. 5 .....	43
6.3.6	Výpočet ceny porovnávacím způsobem .....	44
6.3.7	Objektivní tržní hodnota.....	46
6.4	Zjištění administrativní ceny nákladovým způsobem .....	47
6.4.1	Rodinný dům.....	47
7	Závěr .....	54
8	Seznam použité literatury.....	56

# 1 Úvod

Oceňování nemovitých věcí lze provádět v zásadě dvěma způsoby. Prvním je tzv. tržní ocenění, v rámci kterého existují tři základní přístupy k ocenění, a to nákladový, porovnávací a výnosový přístup. Tržní ocenění není nijak ukotveno zákonem, slouží pouze k odhadnutí částky, za kterou bude nemovitost prodána mezi dvěma subjekty, které s částkou souhlasí. Oproti tomu existuje tzv. administrativní ocenění, které je konsolidováno zákonem, a které se tedy provádí podle vymezených pravidel. Toto ocenění je nejčastěji používáno v případech, kdy je třeba stanovit daň (např. daň z převodu nemovitosti, darovací daň apod.). I v rámci administrativního oceňování existují tři základní přístupy k ocenění, a to opět nákladový, porovnávací a výnosový.

Tato bakalářská práce je členěna do dvou částí, na část teoretickou a praktickou. První, teoretická, část je věnována vysvětlení základních pojmů a popisu zmíněných způsobů oceňování nemovitých věcí. Tyto metody jsou dále v praktické části bakalářské práce demonstrovány na konkrétním případě ocenění zemědělské usedlosti v Uhlířské Lhotě.

Cílem této práce je poskytnout přibližný návod na ocenění vlastní nemovitosti pomocí tržního ocenění při jejím případném prodeji. Dále je cílem ocenit některými z metod zemědělskou usedlost a výsledné částky mezi sebou porovnat.

Tato bakalářská práce vychází z právního stavu platného ke dni 21.5.2017.

## 2 Vymezení základních pojmů

K této kapitole je třeba poznamenat, že 1. 1. 2014 nabyl účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Pojmy níže uvedené vychází však i z dalších zákonů, např. ze zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) či ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

### 2.1 Pozemek, území

#### Nemovitá věc

Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. (1, § 498)

S touto definicí dále souvisí následující: Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku též osoba. (1, § 3054)

#### Pozemek

V obecném významu je pozemek přesně vymezená část zemského povrchu, popřípadě část území, která je předmětem určitých právních vztahů. (6, str. 7)

Pozemkem se dle katastrálního zákona rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. (2, § 2a)

#### Parcela

Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. (2, § 2b)

Její výměra je pak vyjádření geometrického určení pozemku a používá se zaokrouhlování na celé čtvereční metry. (6, str. 8)

#### Stavební parcela

Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. (2, § 2c)

#### Stavební pozemek

Tento pojem je definován různým způsobem v mnoha předpisech. Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, se za stavební pozemky považují (3, § 9):

### nezastavěné pozemky,

- které jsou evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
- evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou či územním souhlasem určeny k zastavění, je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku,
- evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

### zastavěné pozemky,

- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
- evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

## **2.2 Stavba**

Stavba je obecně známý zvykový pojem, který můžeme definovat například pomocí stavebního zákona. *Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich technické provedení, materiály a konstrukce, použité stavební výrobky, na účel využití a na dobu trvání.* (13, § 2)

Dále rozeznáváme pojem dočasná stavba, která má předem omezenou dobu trvání stavebním úřadem. (6, str. 9-10)

Pro účely oceňování se stavby člení na (3, § 3):

### stavby pozemní

- budovy prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
- jednotky,
- venkovní úpravy (například vodovodní a kanalizační přípojky, septiky, žumpy, plynovody, zpevněné plochy, opěrné zdi),

### stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby:

- dopravní (mosty, letiště, dráhy kolejové, výhybky),
- vodní (hráze a objekty na tocích, nádrže na tocích, úpravy toku a kanály),
- pro rozvod energií a vody, kanalizace (teplovody, vodovody, kanalizace, regulační stanice plynu, elektrické vedení),
- věže, stožáry, komíny,
- plochy a úpravy území (plochy pro tělovýchovu, rampy, nástupiště),

- studny a další stavby speciálního charakteru,
- vodní nádrže a rybníky,
- jiné stavby.

### **Rodinný dům**

Rodinný dům je stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví. (4, § 13)

### **Byt**

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. (1, § 2236)

### **Hala**

Pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m<sup>2</sup>, o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m<sup>3</sup>, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu. Za svislé konstrukce vymezuující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m. (4, § 12)

### **Rekreační domek**

Rekreační domek je stavba v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. (4, § 13)

### **Rekreační chata**

Rekreační chata je stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m<sup>3</sup> a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená. (4, § 14)

### **Zahrádkářská chata**

Zahrádkářská chata je stavba s obestavěným prostorem nejvýše 110 m<sup>3</sup> a zastavěnou plochou nejvýše 25 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená. (4, § 14)

### **Rekreační chalupa**

Rekreační chalupa je stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci. (4, § 13)

### **Vedlejší stavba**

Vedlejší stavba je stavba, která je společně užívaná se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>; za vedlejší stavbu nelze považovat garáž a zahrádkářskou chatu. (4, § 16)

## **Soubor staveb**

Vzájemně provozně a ekonomicky související stavby ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby, které netvoří příslušenství k jiným stavbám a jejich příslušenství. (5, str. 10)

## **Funkční celek**

Soubor nemovitostí tvořený pozemkem, zastavěný nemovitou stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z minulého územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků. (5, str.10)

## **2.3 Katastr nemovitostí**

Při oceňování je důležité vycházet z majetkoprávních vztahů k oceňované nemovitosti, jelikož mohou mít rozhodující dopad na hodnotu majetku. Pro tento účel můžeme využít katastr nemovitostí, ve kterém jsou tyto právní vztahy evidovány. (5, str. 14)

Katastr nemovitostí je veřejný seznam obsahující soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. (2, § 1) Tato práva vznikají rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Zápis do katastru nemovitostí týkající se práv se nazývá vklad. Ten se týká smluv o převodech vlastnictví nemovitostí, věcných břemen, předkupního práva atd. Vždy před samotným vkladem musí proběhnout řízení o jeho povolení, které je zahájeno po doručení žádosti o vklad do katastru. Toto řízení zahajuje katastrální úřad. Návrh na vklad musí obsahovat jméno navrhovatele, zjištěnou cenu a předmět návrhu. V průběhu tohoto řízení je nemovitost označena tzv. plombou. Po úspěšném řízení dochází ke vkladu zápisem do katastru nemovitostí. (5, str. 14)

Dalším formou zápisu v katastru nemovitostí je tzv. záznam. Záznamem se zapisují do katastru práva odvozená od vlastnického práva. Významné informace o evidovaných nemovitostech nebo v katastru zapsaných vlastníků či jiná oprávnění se zapisují pomocí tzv. poznámky. (2, § 6)

## **2.4 Zastavěná plocha, podlahová plocha, obestavěný prostor**

Existuje několik metodik pro výpočet obestavěného prostoru. Nejčastěji se tento výpočet provádí pomocí oceňovacího předpisu a podle ČSN 734055 Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů. Měření bývá zaokrouhlováno na dvě desetinná místa a provádí se v metrech, v metrech čtverečních nebo v metrech krychlových. (5, str. 11)

### **Zastavěná plocha (ZP)**

Zastavěná plocha se dle oceňovací vyhlášky dělí na zastavěnou plochu stavby a na zastavěnou plochu nadzemní a podzemní části stavby.

Plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny se nazývá zastavěná plocha stavby. K této ploše se nepřičítají izolační přízdívky.

Zastavěná plocha nadzemní části stavby je definována jako plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny a zastavěná plocha podzemní části stavby pak jako plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. (9, bod 2)

### **Obestavěný prostor (OP)**

Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:

- po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek, přičemž se uvažují celým rozměrem i zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m,
- dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelná nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,
- nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:

- po stranách vnějšími plochami staveb,
- dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,
- nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

Neodečítají se otvory a výklenky v obvodových zdech, lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně, nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m<sup>2</sup> půdorysné plochy.

Neuvažují se balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi, římsy, pilastry, půlsloupy, vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m<sup>2</sup> včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.

(9, bod 5)

## **Podlahová plocha (PP)**

Podlahová plocha je plochou půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U polooodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. (9, bod 4)

Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započítává podlahová plocha arkýřů a lodžii, výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m<sup>2</sup> a jsou alespoň 2 m vysoké, dále místnosti, které mají zkosený strop a jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8, nezasklených lodžii koeficientem 0,20, teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17, sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10. Dále se do úhrnu podlahové plochy bytů počítá schodišťový prostor v jednotlivých podlažích. Pokud je některá místnost společná pro více bytů, pak se do podlahové plochy bytů připočte odpovídající podíl plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků. (9, bod 4)

Dle nařízení vlády č. 366/2013 Sb., nařízení o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, tvoří podlahovou plochu bytu v jednotce půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je pak vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu. (14, § 3)

## **2.5 Cena a hodnota**

Při oceňování nemovitostí je možné se setkat s několika druhy cen či hodnot a je třeba umět tyto pojmy od sebe odlišit. Cena je peněžní vyjádření hodnoty zboží a také pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Cena je důležitým činitelem ovlivňujícím poptávku zboží a má různý význam pro různé zákazníky. Je historickým faktem, ať už je či není uveřejněna. Rozlišuje se několik druhů cen, jmenovitě se jedná o cenu administrativní, cenu pořizovací, cenu reprodukční, obvyklou cenu, mimořádnou cenu, věcnou cenu a výchozí cenu. (5, str. 15)

Oproti tomu je hodnota, dle mezinárodních standardů pro oceňování, ekonomickým pojmem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale bývá zpravidla určována odhadem pomocí ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Nedá se tudíž hovořit o přesném konkrétním čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí. (7, str.1) Jelikož existuje několik druhů hodnot, je důležité při oceňování vždy přesně určit, jaká z nich je zjišťována. Existuje například hodnota věcná, výnosová, střední, tržní apod. (5, str. 15)



### **Cena pořizovací (historická)**

Cena pořizovací, jinak také historická, je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího vzniku bez odpočtu opotřebení. U nemovitostí se jedná o cenu v době jejich postavení. (5, str. 15)

### **Cena reprodukční**

Cena reprodukční se zjišťuje pomocí položkového rozpočtu, agregovaných položek nebo technicko-hospodářských ukazatelů (jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy). Jedná se o cenu, za jakou mohla být samotná nová nemovitost nebo s ní porovnatelná, pořízena v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. (5, str. 15)

### **Mimořádná cena**

Tato cena je ovlivněna mimořádnými okolnostmi trhu, kterými se rozumějí například důsledky přírodních či jiných kalamit, vliv zvláštní obliby či osobní poměry prodávajícího a kupujícího. (8, str. 14)

### **Věcná cena**

Věcná cena, jiným názvem časová cena, je podobná reprodukční ceně snížené o přiměřené opotřebení a o náklady na odstranění vážných závad. (8, str. 13)

### **Výchozí cena**

Jedná se o cenu nové stavby bez odpočtu opotřebení, tedy cenu nákladovou. K tomu, aby byla zjištěna věcná hodnota, která představuje technickou stránku nemovitosti, je třeba odečíst od výchozí ceny opotřebení. Na opotřebení má vliv stáří stavby, životnost či technický stav budovy. (8, str. 14)

## **2.6 Administrativní cena**

Zjištění ceny nemovité věci neboli zjištění administrativní ceny je nutné především pro stanovení základu daní. Jedná se například o daň z nemovité věci a daň darovací. Dále se podle této ceny určují odměny notářů a správců dědictví, anebo pokud se strany dohodnou, tak v některých případech náhrady při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a převodu majetku státu na jiné osoby. Zjišťování administrativní ceny se řídí právními normami, kterými jsou zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky. Prováděcí vyhlášky se velmi často mění, jelikož musí docházet k aktualizaci základních cen a koeficientů z důvodu inflace. Od 1. 1. 2014 je v platnosti vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění (1. 1. 2017). Tato vyhláška rozlišuje tři způsoby ocenění staveb.

Jedná se o:

- nákladový způsob,
- porovnávací způsob,
- kombinaci nákladového a výnosového způsobu. (8, str. 56)

## 2.7 Obvyklá cena (Tržní hodnota nemovité věci)

Pojem obvyklá cena je totožný s pojmem tržní hodnota nemovité věci. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci, a pokud existují dostatečné informace o již uskutečněných prodejkch či koupích obdobných nemovitostí v daném místě a čase, zjistí se porovnáním právě s nimi. Je to tedy cena dosažená při prodeji obdobného majetku v běžném obchodním styku ke dni ocenění. Do ceny se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, vliv zvláštní oblíby či osobní poměry prodávajícího a kupujícího. (8, str. 14) Tržní hodnota nemovitostí bývá ovlivňována celou řadu faktorů. Jedná se o ekonomické vlivy, tedy například zaměstnanost, kupní sílu, životní úroveň apod., dále pak o politicko-správní vlivy (stavební řád, daňová politika, životní prostředí), fyzikální vlivy (poloha, rozsah, vybavení, sousedé, stáří staveb, stav údržby, architektura, velikost, způsob zástavby apod.) a samozřejmě i vlivy sociálně-demografické, mezi něž patří například vývoj populace, vzdělání, sociální politika či životní styl. Na hodnotu nemovitosti má vliv situace trhu a situace nabídky a poptávky po konkrétním typu nemovitosti, a proto je důležité před samotným odhadem ceny provést pečlivou analýzu trhu s nemovitostmi. Pro odhadnutí tržní ceny se používá aplikace tří základních přístupů. Jedná se o přístup na bázi porovnávání, na bázi vynaložených nákladů a na bázi očekávaných výnosů. (8, str. 16-17)

### **Rozdíl mezi administrativním zjišťováním ceny a tržním oceněním**

*V tržním oceňování, na rozdíl od administrativního zjišťování ceny, neexistují přesné návody a vzorce, ale pouze určité postupy, jejichž aplikaci je třeba přizpůsobovat konkrétním podmínkám. Tržní hodnotu na rozdíl od administrativní ceny nelze stanovit či zjistit, ale pouze odhadnout. (8, str. 15)*

### **3 Porovnávací metoda při tržním ocenění**

Tato metoda je v běžném tržním prostředí nejčastěji aplikovaný přístup. Je založena na porovnání oceňované nemovitosti s cenami podobných nemovitostí, které byly v nedávné době nabízeny na trhu a byl realizován jejich prodej. Lze použít v případě, kdy pro porovnání existují podmínky. Srovnávaná nemovitost musí být podobná (rozsah, kvalita, užitek), musí být k dispozici dostatečný počet realizovaných obchodů v okolí za stejných podmínek (trh, segment trhu, oblast) a srovnání musí být provedeno ve stejném časovém období. Pokud by bylo porovnání provedeno v jiném časovém období, musí být tato odlišnost zohledněna. Tato metoda odráží situaci na trhu, především stav nabídky a poptávky. Pokud roste poptávka po určitém typu nemovitosti, je možné předpokládat, že ceny takového typu nemovitostí porostou. To platí samozřejmě i opačně. Na tržní hodnotu mají vliv především vnější vlivy. Jedná se o vlivy obecného charakteru (ekonomická deprese, ekonomický růst, ekonomická krize či regionální vlivy). Dále je nutné u hledání porovnávací hodnoty brát v úvahu polohu nemovitosti, dopravní obsluhu v okolí, výhled, její dispoziční či architektonické řešení, bezpečnost, ochranu, infrastrukturu a služby, životní prostředí a spousty dalších vlivů. Je tedy důležité všechny tyto vlivy identifikovat a promítnout současně, ale i potencionální hrozby do stanovení porovnávací hodnoty. Výsledek aplikace této metody se nazývá odhad porovnávací hodnoty nemovitosti. Použití této metody je obvykle členěno na tři po sobě jdoucí kroky. Jsou to kroky přípravné, porovnávací a závěrečné fáze. (8, str. 18, 21-22)

#### **3.1 Přípravná fáze**

V této fázi je třeba získat sběrem či pomocí externí databáze potřebná data pro aplikaci porovnávací metody. Tato data jsou například prodejní, nabídkové, vydražené či případně odmítnuté ceny nemovitostí, a dají se získat buď přímo od účastníků konkrétního obchodu, nebo zprostředkovaně od ostatních účastníků trhu (nabízejících, poptávajících, zprostředkovatelů). Patří sem tedy i údaje realitních kanceláří, realitních periodik, novinové a vývěskové inzerce, webové stránky realitních serverů, prospekty, propagační materiály apod. Důležitým zdrojem informací jsou katastrální úřady, jelikož archivují kupní smlouvy a evidují vlastnická práva k nemovitostem, a také stavební úřady, kde se dají nalézt informace související se stavebním řízením, stářím a historií staveb a údaje o případných omezeních. Současný trh v České republice nabízí základní dva typy externích databází, které jsou použitelné pro porovnávání nemovitostí, a které by měly popisovat nemovitosti a transakce ohledně polohy, způsobu a možnosti využití, kvantitativní a kvalitativní technické charakteristiky, vlastnického práva a jeho omezení a ohledně podmínek transakce. Jedná se o databáze obchodovaných cen nemovitostí zaměřené na potřeby tržního oceňování nemovitostí a databáze sekundárních dat nemovitostí (pro potřeby státní správy). (8, str. 21-23)

#### **3.2 Porovnávací fáze**

Ze sebraných či jinak získaných dat je důležité vybrat takové vzorky, které jsou porovnatelné s oceňovanou nemovitostí ohledně jejich velikosti, polohy, účelu, kvality zpracování, vybavení, využitelnosti apod. Je vhodné získat pro toto porovnání nejméně 3 totožné nemovitosti z blízkého okolí, realizované v současnosti, v dokonalém konkurenčním prostředí, avšak pro

přesnější určení ceny je vhodné mít až pět kvalitních vzorků, z nichž některé by měly být horší, a některé lepší kvality, než je oceňovaná nemovitost. (8, str. 21-22, 24)

V této fázi dále dochází k volbě vhodného způsobu a určení jednotek porovnání. Buď mohou být nemovitosti porovnány jako celek (Kč/nemovitost) nebo prostřednictvím přepočtu na vhodně zvolenou jednotku, například Kč/m<sup>2</sup> užitné, pronajímatelné nebo obytné plochy, Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru apod. Pokud je zvolena pro porovnání jedna z těchto jednotek, je nutné na tyto jednotky přepočítat ceny nemovitostí používaných pro porovnání. (8, str. 21-22, 24)

Jak již bylo řečeno na začátku této kapitoly, je třeba vhodným způsobem zohlednit všechny odlišnosti, které jsou mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostí vybranou pro porovnání. Toto zohlednění se dělá pomocí následujících cenových úprav:

- procentuálních odpočtů a přípočtů,
- pomocí koeficientů (násobení nebo dělení),
- srážkami či přírážkami absolutních částek. (5, str. 29)

Dále platí následující pravidla vyrovnání cen uvedená v tab.č. 1 a 2.

**Tab. 1 Pravidla vyrovnání cen**

oceňovaná nemovitost shodná se vzorkem	→	PH = CV
oceňovaná nemovitost horší než vzorek	→	PH < CV
oceňovaná nemovitost lepší než vzorek	→	PH > CV
PH = porovnávací hodnota oceňované nemovitosti		CV = známá cena vzorku

Zdroj: (5, str.29)

**Tab. 2 Úprava ceny vzorku**

Hodnocení cenotvorné odlišnosti	základ	X %	X (koeficient)	Absolutní forma v penězích
Vzorek je horší o X	CV	CV + x %	CV * (1 + x)	Přírážka k CV
Vzorek je lepší o X	CV	CV - x %	CV * (1 - x)	Srážka z CV

Zdroj: (5, str. 30)

### 3.2.1 Cenotvorné odlišnosti:

- Odlišnosti ve vlastnických právech k nemovitostem (nevypověditelné smlouvy nebo jiná smluvní ujednání, která by přecházela na nového vlastníka: věcná břemena, část bytových jednotek s regulovaným nájemným apod.). (5, str. 31)
- Odlišnosti ve finančních podmínkách transakce – jde o platby placené předem nebo platby dodatečné. Může jít například o platby zaplacené developerům předem při nové výstavbě, což snižuje prodejní cenu, jelikož tím developeri získávají od zájemců levný kapitál. (5, str. 31-32)
- Odlišnosti v obchodních podmínkách prodeje (například obchod mezi spřízněnými subjekty, emotivní vliv, snaha o dokoupení části pro plánovaný celek, podmínky

nevýhodné pro jednu stranu při použití nátlaku nebo při omezeném čase, atypické chování účastníků transakce nebo jedná-li se o nabídkovou cenu). (5, str. 32)

*Pokud máme pro stanovení porovnávací hodnoty nemovitosti k dispozici pouze vzorky s nabídkovými, nikoliv realizačními cenami (realitní inzerce – vývěsky, periodika, letáky, internet), musíme si uvědomit, že nabídková cena vyjadřuje jednostranný názor prodávajícího, nejedná se o rovnovážnou tržní cenu. Tyto ceny jsou obvykle vyšší než později realizované ceny. (5, str. 32)*

- Odlišnosti v tržních podmínkách transakce – pokud je prodáván vzorek v jiný čas, než je hledána porovnávací hodnota nemovitosti, může být hodnota nemovitosti ovlivněna hospodářským vývojem, inflací, změnou nabídky a poptávky, změnou úrokových sazeb, změnou daňových zákonů či celkovým stavem stavebnictví. (5, str. 33)
- Odlišnosti v daňových podmínkách transakce řeší, zda je cena použitého vzorku s DPH nebo bez. (5, str. 33)
- Odlišnosti v poloze nemovitosti se mohou posuzovat v rámci širších geografických vztahů či v rámci obce nebo konkrétní lokality. U konkrétní lokality je důležité se zaměřit především na umístění nemovitosti v rámci obce, které se dá měřit pomocí principu cenové gradace – ceny rostou směrem k epicentru výhody. To se liší podle toho, k jakému účelu je oceňovaná nemovitost určena. Pro rodinné domy je epicentrem výhody klidná lokalita s dobrou dopravní dostupností, a naopak pro komerční objekty je epicentrem výhody obvykle centrum města. Dalším bodem, na který je dobré se zaměřit u konkrétní lokality, je, zda je nemovitost dobře dopravně dostupná, jaké jsou urbanistické vztahy v okolí, parkovací možnosti, odlišnosti ve vlivech okolí, tvar pozemku, orientace ke světovým stranám apod. Zmíněná odlišnost ve vlivech okolí může být dočasná nebo trvalá. Patří sem obtěžující provoz v sousedství (hluk, zápach, prašnost, odpady, stavba a další), dále pak rušivý provoz přilehlých komunikací, psychologicky problematická zařízení v okolí (hřbitov, krematorium, věznice apod.), konfliktní sousedé, potenciální přírodní hrozby atd. (8, str. 27-30)

*U dočasných vlivů je možné cenu upravit na základě odhadu ztráty užítku po dobu jejich trvání, u trvalých vlivů je třeba odborně odhadnout vliv faktoru na základě jeho závažnosti. (8, str. 30)*

- Odlišnosti v technických charakteristikách zahrnují kvantitu, kvalitu a stav nemovitosti včetně jejího stáří. Při porovnávání kvantity se řeší použitá technologie a stavební materiály, z nichž je nemovitost postavena, výměra pozemku, celková zastavěná plocha, užitná plocha, obytná plocha, podlahové plochy apod. Tyto všechny odlišnosti jsou měřitelné. Problém může nastat u určení odlišností v kvalitě, jelikož ty jsou obtížně měřitelné. Vyplatí se porovnávat především prvky dlouhodobé životnosti (základy, nosné konstrukce, schodiště, zastřešení). Stáří stavby by nemělo být hlavním kritériem pro cenovou úpravu vzorků pro aplikaci porovnávací metody, tímto kritériem by měl být spíše rozdíl mezi jejich technickým stavem. (8, str. 30-31)

- Odlišnosti v ekonomických charakteristikách - odlišnost v tepelných vlastnostech obvodového pláště, ve velikosti pronajímatelných ploch, v kvalitě pronajímatelných ploch, v provozních nákladech,
- odlišnosti ve způsobu a možnostech využití - možnost rozvoje například nástavbou, vestavbou nebo přístavbou,
- odlišné nerealitní faktory - nábytek, vnitřní vybavení, zařízení. (8, str. 31)

### 3.3 Závěrečná fáze

V poslední fázi dochází k analýze a vyhodnocení dílčích výsledků a výsledné indikaci porovnávací hodnoty. (8, str. 22) Analýza se provádí na základě dílčích výsledků získaných v průběhu hledání porovnávací hodnoty. Tyto dílčí výsledky je nutné sjednotit do jediného čísla. *Můžeme postupovat v zásadě třemi způsoby:*

- *přiklonit se k výsledku, který koresponduje s nejhodnějším vzorkem a prohlásit jej za porovnávací hodnotu,*
- *spočítat střední hodnotu (aritmetický průměr, vážený průměr, medián, modus) dílčích výsledků a označit ji za porovnávací hodnotu,*
- *zvolit porovnávací hodnotu odhadem v intervalu vymezeném dílčími výsledky.*

*Kritérii pro volbu nejhodnějšiho vzorku nebo odhad v intervalu výsledků mohou například být:*

- *podobnost (největší),*
- *počet cenových úprav (nejmenší),*
- *velikost cenových úprav (nejmenší),*
- *souměrnost cenových úprav,*
- *stupeň verifikace,*
- *aktuálnost apod.*

(8, str. 32)

## 4 Nákladová metoda při tržním ocenění

Nákladová metoda neboli metoda věcné hodnoty odpovídá výši současných nákladů na opětovnou realizaci obdobných a podobných nemovitostí s těmi, které jsou oceňovány, a to včetně nákladů na nákup pozemku. Takto zjištěná tržní hodnota nákladovou metodou tedy představuje náklady na pořízení stavby s obdobně funkčními a technickými parametry, které jsou snižené o znehodnocení (opotřebení), zohlednění konkrétních vlivů (tzv. funkčních nedostatků) a zohlednění obecných tržních vlivů (tzv. ekonomických nedostatků). Při použití nákladové metody se postupuje podle následujícího postupu:

- popis nemovitosti,
- výpočet obestavěného prostoru,
- stanovení typu objektu,
- výpočet reprodukční ceny,
- životnost,
- opotřebení,
- funkční nedostatky,
- ekonomické nedostatky. (5, str. 62)

### 4.1 Náklady

Pro stanovení nákladů lze použít následující způsoby:

- globální způsob stanovení nákladů,
- stavebnicový způsob stanovení nákladů,
- podrobný položkový rozpočet nákladů.

Pro použití globálního způsobu se vychází z rozpočtových ukazatelů stavebních objektů nebo ukazatelů průměrné orientační ceny na měrnou účelovou jednotku. Hlavním kritériem při volbě ukazatele u tohoto typu stanovení nákladů by měla být tzv. konstrukčně materiálová charakteristika. Je třeba však upravit výši odhadnutých nákladů na základě těchto ukazatelů v případě odlišného řešení kvality a množství vybavení, ale i v případě jiné zastavěné plochy nebo výšky podlaží. Zjištěné odlišnosti v objemových parametrech je možné promítnout pomocí poměrových koeficientů. (5, str. 62-63)

Pracnějším, ale přesnějším způsobem je stavebnicový způsob stanovení nákladů, u kterého se sčítají ceny jednotlivých konstrukčních částí nebo funkčních dílů (střešní konstrukce, krov, obvodová stěna, oplechování apod.). (5, str. 63)

Nejpřesnějším, ale nejpracnějším způsobem je pak zpracování podrobného položkového rozpočtu. Pro jeho zhotovení je potřeba mít projektovou dokumentaci, z ní spočítaný výkaz výměr a zpravidla databázi směrných nebo orientačních cen stavebních prací. Tento způsob se kvůli pracnosti pro účely tržního ocenění příliš nepoužívá. (10, str. 24)

Ke stanovení reprodukční ceny nemovitosti lze využít:

- vlastní databáze cen staveb, stavebních objektů, konstrukcí a prací,
- základní ceny za měrnou jednotku (obvykle 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru) uváděné cenovým předpisem včetně úpravy koeficienty (kromě koeficientu prodejnosti),
- software pro oceňování stavebních prací (agregované ceny, katalog staveb),
- jednotkové a agregované ceny stavebních prací (ÚRS Praha, a.s., RTS Brno, a.s., Callida a.s., apod.),
- přepočítací ceny na současnou hodnotu (po roce 1990) pomocí indexů,
- porovnání. (8, str. 46)

#### 4.1.1 Členění stavebních nákladů

Po uvedení stavby do provozu a během užívání stavby vzniká celá řada stavebních nákladů, které se označují jako tzv. náklady životního cyklu (LCC).

**Tab. 3 Náklady životního cyklu stavby**

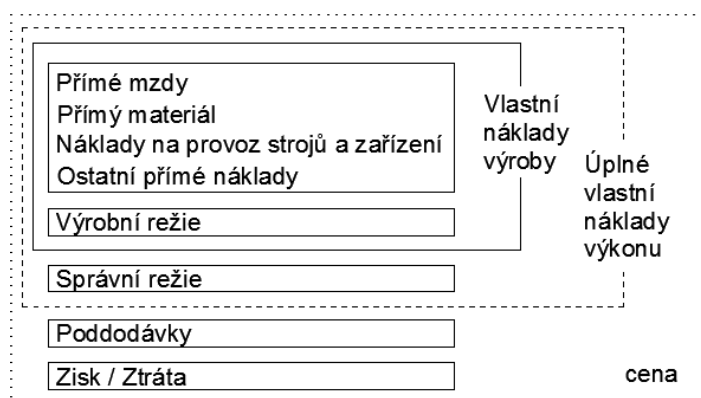
Druhy nákladů
<b>LCC (celkem)</b>
<b>Investiční (pořizovací) náklady</b>
- náklady na projektové a průzkumné práce
- náklady na stavební objekty
- náklady na provozní soubory
- náklady na nákup pozemku
- vedlejší náklady spojené s umístěním stavby
- ostatní náklady
- náklady na stroje, zařízení, inventář
- ostatní investice
- provozní náklady na přípravu a realizaci stavby
<b>Náklady na údržbu</b>
<b>Náklady na obnovu</b>
<b>Náklady na provoz</b>
- náklady na dodávky energií
- náklady na vodu a odpadní vodu
- náklady na likvidaci odpadu
- servisní poplatky
- pojištění
- náklady na ostrahu a bezpečnost
- náklady na úklid
- náklady na údržbu zeleně
- administrativní poplatky
<b>Náklady na likvidaci</b>
- náklady na odstranění stavby
- náklady na recyklaci stavební suti
- náklady na úpravu terénu

Zdroj: (11, str. 11-12)



Náklady jednotlivých stavebních prací nebo konstrukcí bývají vyčíslovány pomocí tzv. kalkulačního vzorce viz tab. č. 4. (8, str. 46)

**Tab. 4 Kalkulační vzorec používaný ve stavebnictví**



Zdroj: (10, str. 31)

#### 4.1.2 Podklady pro oceňování stavební produkce

*Oceňovací podklady (např. Katalogy popisů a směrných cen stavebních prací) musí jednoznačně definovat a popisovat stavební činnosti, konstrukce, technologické postupy a materiály.* (10, str. 12) Existuje několik takovýchto podkladů (sborníků, katalogů, databází, cenových soustav), které mohou být buď v elektronické, nebo tištěné formě. Jedna ze společností, která vydává katalogy popisů a směrných cen stavebních prací, se nazývá ÚRS Praha, a.s. Její katalogy bývají členěny na hlavní stavební výrobu (HSV), řemesla (PSV) a montážní práce (M). Jsou v nich průměrné ceny stavebních prací a konstrukcí. Neobsahují však všechny náklady spojené s provedením stavebního díla, nenalezneme zde například náklady spojené s umístěním stavby (NUS) nebo náklady na kompletační činnost či DPH. (8, str. 48)

#### 4.2 Životnost staveb

Za životnost stavby se považuje doba, která uplyne od vzniku stavby až po její zchátrání, přičemž se počítá s tím, že o stavbu bylo v průběhu její životnosti pečováno a nebyla ponechána svému osudu. Je udávána v rocích. Rozlišuje se životnost technická a ekonomická. Zatímco technická životnost vlastně kopíruje pojem životnost stavby, ekonomická životnost je počítána od vzniku stavby až do jejího hospodářského zániku. Hospodářským zánikem se rozumí stav, kdy vyjde výhodněji na daném místě postavit novou stavbu, která přinese vyšší zisk než stavba stávající. V odborné literatuře se je možné setkat s údaji o předpokládané životnosti. Pro jednotlivé typy staveb a budov ji uvádějí např. tyto autoři: Kustýn, Kovařovič a Popper, Kolodziej, Laciný, Nosek a Svoboda. (12, str. 185-190)

#### 4.3 Opotřebení stavby

Každá stavba v průběhu let postupně stárne a degraduje. Tuto skutečnost vyjadřuje pojem opotřebení stavby (znehodnocení/amortizace). Opotřebení je běžně uváděno v procentech

hodnoty nové stavby nebo výjimečně poměrnou hodnotou z jedné (např. opotřebení 20 % je poměrnou hodnotou uváděno jako 0,20). (12, str. 215)

### **Základní pojmy používané při výpočtu opotřebení**

A = opotřebení - % z hodnoty nové stavby,

TH = technická hodnota stavby,

S = stáří stavby – rozdíl letopočtů roku ocenění a roku vzniku stavby,

T = zbývající životnost stavby,

Z = životnost stavby – předpokládaná životnost stavby při běžné údržbě,

p = roční procento zhodnocení,

PDŽ = prvky dlouhodobé životnosti – základy, svislé nosné konstrukce, krovy, stropy, schodiště apod. Jedná se o veškeré prvky, které mají rozhodující vliv na životnost stavby.

PKŽ = technické prvky, u kterých je předpokládána minimálně jedna výměna v průběhu životnosti stavby.

#### **Platí**

$$A (\%) + TH (\%) = 100 \% \quad (1)$$

$$Z = S + T \quad (2)$$

Výpočet opotřebení lze provést třemi způsoby: globálním, analytickým a nákladovým.

(8, str. 49-50)

### **4.3.1 Analytický způsob výpočtu opotřebení**

Stavba se skládá z jednotlivých komponent stavby a tato metoda vychází z odhadu různých životností těchto komponent. Využívá k tomu vážený průměr opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení. (12, str. 223-224) Na základě předpokládané životnosti  $Z_i$ , cenového podílu  $cp_i$  dané konstrukce nebo vybavení na celkové ceně či na základě stáří  $i$ -té konstrukce nebo vybavení  $S_i$ , se dá zjistit opotřebení  $i$ -té konstrukce nebo vybavení  $A_i$ . (8, str. 52) Analytická metoda je aplikována v praktické části této práce.

#### **Platí následující vztah:**

$$A_i = S_i / Z_i * 100 * cp_i, \quad (3)$$

$$\text{přičemž součet dílčích opotřebení nám udává celkové opotřebení stavby} \Rightarrow A = \sum A_i. \quad (4)$$

Poměr  $S/Z$  a  $S$  lze odborně odhadnout.

(8, str. 52)

### **4.3.2 Nákladový způsob výpočtu opotřebení**

Nákladový způsob výpočtu opotřebení vychází z nákladů na odstraněné vady jako odpočtu odhadnutých nákladů na uvedení stavby do bezvadného stavu nebo nákladů na odstranění vad jednotlivých komponent. (5, str. 73)

### 4.3.3 Globální způsob výpočtu opotřebení

*Globální způsob vychází z odhadu celkové životnosti stavby a počítá s lineárním průběhem opotřebení po celou dobu životnosti stavby, s lineárními průběhy rozdělenými podle intenzity do několika období nebo s nelineárním průběhem (kvadratická, kubická, logaritmická křivka), případně uvedené průběhy opotřebení kombinuje. (5, str. 68) Existuje několik metod, které spadají pod tento způsob odhadu opotřebení, jmenovitě je to metoda: lineární, Kusýnova, Kusýn - Röttingerova, Rossova, metoda kvadratická, semikvadratická a lineární se zbytkem. Všechny tyto zmíněné metody počítají s tím, že se stavba jako celek opotřebovává stejně, tudíž všechny konstrukce mají v daném okamžiku stejné opotřebení. Vhodnost použití jednotlivých metod se liší případ od případu. Pokud je například řešena neudržovaná stavba, je nejvhodnější použít metodu lineární, pokud byla na starší stavbě provedena rozsáhlejší modernizace, doporučuje se metoda lineárně kvadratická a pokud je stavba velmi dobře udržována průběžně, je vhodné použít metodu kvadratickou. (12, str. 219-223)*

**Lineární metoda:** (8, str. 50)

$$p (\%) = 100 / Z = 100 / (S + T) \quad (5)$$

$$A (\%) = S * p = S * 100 / Z = 100 * S / (S + T) \quad (6)$$

$$TH (\%) = 100 - A = 100 - S * 100 / Z = 100 * T / Z \quad (7)$$

## 5 Výnosová metoda při tržním ocenění

Výsledkem výnosové metody je tzv. výnosová hodnota, která reprezentuje čistě ekonomický pohled na nemovitost, která má přinášet výnos. (12, str. 267) Výnosová hodnota je založena na předpokladu, že čím vyšší a delší bude očekávaný prospěch z vlastnictví nemovitosti, tím vyšší hodnotu bude mít nemovitost pro potenciálního poptávajícího. Finančně je možné tuto hodnotu vyjádřit jako součet všech očekávaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. Tato hodnota se mění dynamicky dle situace na trhu a je nutné do ní promítnout možné změny výnosů i kapitalizačních měr, ale také změnu hodnoty nemovitosti v závislosti na technických, funkčních, právních, ekonomických či jiných změnách. Obecně se dá říci, že vyšší výnos může být očekáván u nemovitostí s velkým rozsahem kvalitních pronajímatelných ploch. Na odhadu výše budoucích výnosů z nemovitosti a na představy účastníků trhu o míře návratnosti a míře výnosnosti má velký vliv stav nabídky a poptávky. (8, str. 33)

### 5.1 Výnosy z nemovitostí

Rozdíl mezi všemi předpokládanými příjmy, resp. výnosy z nemovitosti, a výdaji, resp. náklady, spojenými s vlastnictvím a provozem nemovitosti se dá chápat jako výnos pro potřeby zjištění výnosové hodnoty nemovitosti. Sledované období je obvykle jeden rok. (8, str. 33)

Výnosy mohou být vyjádřeny třemi způsoby:

- jediný reprezentativní výnos, po kterém následuje přímá kapitalizace,
- časová řada výnosů po předpokládanou dobu (následuje diskontování jednotlivých výnosů, analýza cash-flow),
- řada systematicky se chovajících výnosů, které mají konstantní, klesající či rostoucí trend.

Pro výpočet existují tyto typy výnosů:

- potenciální hrubý výnos (PHV),
- efektivní hrubý výnos (EHV),
- čistý provozní výnos (V),
- čistý provozní výnos po odpočtu splátek ( $V_M$ ).

(8, str. 33-34)

#### 5.1.1 Potenciální hrubý výnos

Jedná se o celkový výnos z nemovitosti při jejím 100 % využití, bez odpočtu provozních nákladů. Obvykle se vyčísľuje jednou za rok. Potenciální hrubý výnos představuje tedy platby nájemného na základě smluvních vztahů mezi pronajímatelem a nájemci. Jednotky nájemného jsou většinou následující: Kč/m<sup>2</sup>/rok, Kč/m<sup>3</sup>/rok, Kč/m/rok nebo Kč/ks/rok. Existuje nájemné tržní a smluvní. Zatímco tržní nájemné odráží vztah nabídky a poptávky za podmínek obvykle uplatňovaných a akceptovaných na trhu s byty v jednotlivých městech (tedy obvyklé nájemné v dané lokalitě a v daném čase), nájemné smluvní vychází z podmínek sjednaných v platné nájemní smlouvě mezi nájemcem a pronajímatelem. Jedním z typů smluvního nájemného je

například regulované nájemné, které je uplatňováno v případě některých bytů a pozemků. (8, str. 34-35)

### 5.1.2 Efektivní hrubý výnos

*Efektivní hrubý výnos je potenciální hrubý výnos snížený o předpokládaný výpadek nájemného, tzn. ztráty příjmu s pojené s:*

- *neobsazeností části prostor,*
- *s výměnou nájemníků (stěhování, hledání nového nájemníka, úprava prostor), prodlevou nájemníků s placením nájemného,*
- *živelnými katastrofami, dlouhodobými poruchami apod. (8, str. 35)*

Riziko výpadku nájemného bývá zohledňováno srážkou z potenciálního hrubého výnosu nebo jako procentní srážka odhadnutá na základě minulých zkušeností. Některé typy nemovitostí mají obsazenost závislou na sezóně či ročním období (kemp, hotel, penzion, lyžařský vlek apod.). Pro tyto nemovitosti se počítá s potenciálním výnosem za část roku, jelikož se nejedná o riziko výpadku nájemného. (8, str. 35)

### 5.1.3 Čistý provozní výnos

*Čistý provozní výnos je očekávaný čistý výnos z nemovitostí, který zjistíme odečtením celkových provozních nákladů od efektivního hrubého výnosu (obvykle roční). (8, str. 35)*

Provozní náklady jsou náklady nutné k provozu nemovitosti. Jejich výše závisí na technickém řešení, vybavení, provozních podmínkách stavby a na dělbě provozních nákladů mezi vlastníkem a nájemcem. Pro účely oceňování můžou být provozní náklady členěny na:

- fixní náklady
- variabilní náklady,
- obnovovací náklady.

Fixní náklady jsou náklady, které nejsou podmíněny obsazeností a intenzitou využívání nemovitosti a je nutno je vynakládat bez ohledu na výnos. Bývají dlouhodobě neměnné a údaje o jejich výši lze čerpat z minulosti. Patří mezi ně například daň z nemovitosti či pojištění nemovitosti.

Variabilní náklady jsou náklady, které se mění v závislosti na intenzitě, rozsahu a způsobu využívání nemovitosti. Řadí se sem náklady na dodávky médií (elektřina, voda, plyn apod.), náklady na provoz technických zařízení, na úklid, na správu nemovitosti, na odvoz a likvidaci odpadů, na údržbu a opravu, na mzdy (vrátný, recepční) a další.

Obnovovací náklady jsou náklady vynaložené v průběhu ekonomické životnosti stavby na výměnu prvků s krátkodobou životností. Jejich výše se odhaduje jako očekávané náklady na demontáž, dodávku a montáž všeho, co s dotčenou konstrukcí souvisí, časově rozložené do konkrétních období.

(8, str. 35-37)

### **5.1.4 Čistý provozní výnos po odpočtu splátek**

*Čistý provozní výnos po odpočtu splátek je očekávaný výnos z nemovitosti vypočtený z čistého provozního výnosu odečtením ročních splátek úvěru. (8, str. 37)*

## **5.2 Transformace výnosů na současnou hodnotu**

Při použití výnosové metody je důležité převést výnosy plynoucí z nemovitosti na současnou hodnotu. To se dělá dvěma způsoby – diskontováním a kapitalizováním.

Diskontování je vhodné použít v případě, že je k dispozici řada jednotlivých budoucích výnosů, jejichž výše může být proměnlivá. Tyto výnosy je třeba odúročit (k tomu se používá tzv. diskontní míra) na jejich současné hodnoty a poté sečíst.

Kapitalizování se dá použít v případě, je-li k dispozici jediný reprezentativní výnos. K tomu se používá tzv. kapitalizační míra.

(8, str. 37)

Diskontování a kapitalizování se provádí pomocí různých vzorců, které pro potřeby této práce není třeba zmiňovat, dají se však nalézt v odborné literatuře.

## 6 Praktická část bakalářské práce

### 6.1 Základní informace o nemovitosti a jejím umístění

#### Stavba:

Jedná se o zemědělskou usedlost, kterou tvoří uzavřený dvůr s několika objekty po jeho obvodu. Hlavní stavbou je objekt k bydlení – rodinný dům z roku 1935. Dům je obdélníkového půdorysu, svislé konstrukce jsou z plných cihel pálených (600 mm) a má zateplenou fasádou. Sestává se ze 2 nadzemních podlaží (1.NP a 2.NP), neobyvatelného podkroví (PP) a není podsklepena. Je ve stavu běžné údržby. Budova stojí spolu s dalšími stavebními objekty na rovinném pozemku (viz tab.č.5), na který je přístup z místní zpevněné komunikace. Stavba je napojena na veřejnou elektrickou síť, ne však na vodovod a kanalizaci. Odběr vody je řešen studnou na území pozemku a kanalizace je řešena bezodtokovou obdélníkovou jímkou na území pozemku. Na hranici pozemku je umístěna plynovodní přípojka, na kterou není dům zatím napojen. Plánované napojení je v roce 2017. Tato bakalářská práce vychází z předpokladu, že dům je již na plyn napojen. Dalšími stavebními objekty na pozemku je zděná garáž, bývalá stáj pro koně a dobytek (dnes dřevník), bývalý chlév pro prasata a 2 pokoje pro služebné (dnes rovněž dřevník) a stavba sloužící v minulosti k uskladnění zrní, tzv. špejchar. Energetický průkaz stavby není vypracovaný. Objekt je ze všech stran oplocen. Nemovitost je situována v části obce Uhlířská Lhota. Předmětem ocenění jsou všechny výše zmíněné stavební objekty.

Tab. 5 Pozemky

č. parcely	výměra	druh pozemku	vlastník	omezení vl. práva	součástí pozemku
st. 15/5	2127	zastavěná plocha a nádvoří	Ing. Judita Syrová	není	budova č.p. 26, objekt k bydlení
1087	443	ostatní plocha	Ing. Judita Syrová	není	x
Obec		Uhlířská Lhota (533815)			
Katastrální území		Uhlířská Lhota (773182)			

Zdroj: (20)

#### Místopis:

Obec Uhlířská Lhota, ve které se oceňované objekty nachází, leží ve Středočeském kraji v okrese Kolín. V obci se nachází škola, která však již neplní svou funkci (nejbližší funkční škola je cca 2 km daleko), dále obchod s potravinami, hřiště a 1x týdně do obce zajíždí prodejna na maso a uzeniny. Uhlířská Lhota je obklopena lesy a poli. Nejbližší město, Týnec nad Labem, leží 5 km odtud. Z větších měst je vhodné zmínit Chlumec nad Cidlinou (12 km), Kolín (19 km) či Kutnou Horu (23 km). V Chlumci nad Cidlinou se nachází známý zámek Karlova Koruna či venkovní nově zrekonstruované koupaliště s kempem. V Kutné Hoře, která spadá do světového dědictví UNESCO, je k vidění např. známý kostel sv. Barbory nebo kostel Nanebevzetí Panny Marie. Okolí Uhlířské Lhoty je vhodné především pro cyklistiku, jelikož je zde několik vybudovaných cyklostezek. Dále je zde poblíž přírodní koupaliště (pískovna Pamětník) nebo Národní hřebčín Kladruby nad Labem. Nejbližší možnost ubytování a hostinec je ve 2 km vzdálených Rasochách. Do obce je vedeno autobusové spojení z Kolína a z Přelouče.

## 6.2 Cena zjištěná nákladovým způsobem

### 6.2.1 Rodinný dům

Rodinný dům se skládá z 1.NP, 2.NP a neobyvatelného podkroví.

Obr. 1 Čelní pohled na oceňovanou nemovitost



Zdroj: vlastní

#### **Dispozice:**

1.NP: obývací pokoj, kuchyně, chodba, spíž, koupelna + WC, schodiště

2.NP: chodba, schodiště do podkroví, 2 pokoje

#### **Konstrukce a vybavení:**

Základy jsou kamenné a svislé nosné konstrukce jsou z cihel plných pálených tl. 600 mm. Strop dřevěný trámový se záklopem a násypem s omítaným rákosovým podhledem. Krov dřevěný členitý, střešní krytina keramická (2006). Dům má novou fasádu a zateplení od roku 2006. Schodiště je dřevěné se zábradlím. Okna jsou dřevěná dvojitá, vstupní dveře dřevěné a částečně prosklené (2006) a všechny vnitřní dveře plně dřevěné. Koupelna spojená se záchodem prošla modernizací v roce 2017. Stejně tak chodba v 1.NP. Vnitřní obklady se nachází v kuchyni a v koupelně s WC. Veškeré dlažby v budově jsou položeny na dusané hlíně. V 1.NP se nachází nová keramická dlažba v kuchyni, koupelně a chodbě, v obývacím pokoji je podlaha dřevěná. Ve 2.NP je v chodbě původní keramická dlažba a v pokojích je dřevěná podlaha. Ústřední vytápění a ohřev vody jsou řešeno plynem. V kuchyni se nachází funkční původní kachlová kamna. Hygienické vybavení – 3 umyvadla, sprchový kout, splachovací WC.



## Výměry:

### Zastavěná plocha (ZP):

$$6,5 \times 6,25 + 6,5 \times 12,55 = 122,2 \text{ m}^2$$

### Obestavěný prostor stavby (OP):

$$1. \text{ část: } 6,5 \times 6,25 \times (0,03 + 2,87) + (6,5 \times 2,87/2) \times 6,25 = 176,11 \text{ m}^3$$

$$2. \text{ část: } 6,5 \times 12,55 \times (0,03 + 2,87 + 0,47 + 2,87 + 0,3) + (6,5 \times 2,87/2) \times 12,55 = 650,56 \text{ m}^3$$

$$\text{Celkem} = 176,11 + 650,56 = 826,67 \text{ m}^3$$

## Tab. 6 Podlahová plocha (PP)

	Místnost	Výměra	
1.NP	chodba	26,98	m <sup>2</sup>
	kuchyň	19,2	
	obývací pokoj	30,34	
	koupelna + WC	4,26	
	schodiště	4,59	
	komora	8,04	
	2.NP	chodba	
pokoj 1	20,56		
pokoj 2	30,63		
Celkem		<b>151,91</b>	

Zdroj: vlastní zpracování

Podlahová plocha rodinného domu zabírá 151,91 m<sup>2</sup>.

### Posouzení stavu a opotřebení:

Rodinný dům z roku 1935 s běžnou údržbou, který je příležitostně obývaný. Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní. Dům prošel z části modernizací – koupelna s WC, dlažba v 1.NP, ústřední vytápění, vnější omítka a zateplení, střešní krytina. Opotřebení odhaduji na základě stáří domu s přihlédnutím k modernizaci na 40 %.

### Ocenění:

Ocenění je provedeno v tab. č. 7. Hodnota jednotkové ceny za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru je stanovena s ohledem na standard konstrukcí dle cenových ukazatelů pro rok 2017. Cenové ukazatele jsou převzaty z databáze RTS Brno. (21)

### Zatřídění:

budovy pro bydlení – 803

konstrukčně materiálová charakteristika – svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

JKSO – 803.6 – domky rodinné jednobytové

Jednotková cena - 5379 Kč/m<sup>3</sup>

**Tab. 7 Zjištění ceny domu nákladovým způsobem**

Jednotková cena (AC)	Kč/m <sup>3</sup>	5 379
Obestavěný prostor (OP)	m <sup>3</sup>	809,74
Reprodukční cena (RC)	Kč	4 355 592
Opotřebení (odhad)	%	40
Cena po odpočtu opotřebení (C)	Kč	2 613 355
Cena zjištěná nákladovým způsobem (Cn)	Kč	<b>2 615 000</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Nákladová cena rodinného domu zjištěná tržním oceněním činí 2 615 000 Kč.

### 6.2.2 Pozemky

Obec Uhlířská Lhota nemá zpracovanou platnou cenovou mapu stavebních pozemků. Obvyklá cena srovnatelného pozemku určeného k zástavbě rodinným domem se ke dni ocenění v obci Uhlířská Lhota a blízkém okolí pohybuje v intervalu 400 - 650 Kč/m<sup>2</sup>. Pro ocenění (viz tab. č.8) jsem použila průměrnou hodnotu 525 Kč/m<sup>2</sup>.

**Tab. 8 Zjištění ceny pozemku nákladovým způsobem**

Parcela č.	výměra	druh pozemku	Jednotková cena	Celková cena
st. 15/5	2127 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří	525 Kč/m <sup>2</sup>	1 116 675 Kč
1087	443 m <sup>2</sup>	ostatní plocha	525 Kč/m <sup>2</sup>	232 575 Kč
Celkem cena				1 349 250 Kč
Celkem cena zjištěná nákladovým způsobem				<b>1 350 000 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Nákladová cena pozemků zjištěná tržním oceněním činí 1 350 000 Kč.

### 6.2.3 Garáž

Jedná se o jednopodlažní stavbu z cihel se šikmou střechou. Krytina je keramická. Jsou zde dřevěná vrata a betonová podlaha. Odhaduji opotřebení ve výši 50 %, jelikož je objekt stejného stáří jako rodinný dům, má také dělanou střechu v roce 2006, ale uvnitř nebyl nikterak modernizován.

Zastavěná plocha (ZP):

$$2,9 \times 6 = 17,4 \text{ m}^2.$$

Obestavěný prostor (OP):

$$2,9 \times 6 + 2,9 \times 2,87/2 \times 6 = 42,36 \text{ m}^3.$$

### Ocenění:

Ocenění je provedeno v tab. č. 9. Hodnota jednotkové ceny za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru je stanovena s ohledem na standard konstrukcí dle cenových ukazatelů pro rok 2017. Cenové ukazatele jsou převzaty z databáze RTS Brno. (21)

### Zatřídění:

budovy pro výrobu a služby

konstrukčně materiálová charakteristika – svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků JKSO – 812.6 – budovy pro garážování, opravy a údržbu vozidel, strojů a zařízení

Jednotková cena - 4354 Kč/m<sup>3</sup>.

**Tab. 9 Zjištění ceny garáže nákladovým způsobem**

Jednotková cena (AC)	Kč/m <sup>3</sup>	4354
Obestavěný prostor (OP)	m <sup>3</sup>	42,36
Reprodukční cena (RC)	Kč	184 435
Opotřebení (odhad)	%	50
Cena po odpočtu opotřebení	Kč	92 218
Cena zjištěná nákladovým způsobem (Cn)	Kč	<b>93 000</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Nákladová cena garáže zjištěná tržním oceněním činí 93 000 Kč.

### 6.2.4 Budova k uskladnění věcí (špejchar)

Jedná se o budovu z 20. – 30. let 20. století, která dříve sloužila k uskladnění zrní. Nyní je používána k uskladnění zahradních věcí. Je složena z 1.NP a podkroví. Obě patra jsou neobyvatelná. Svislé konstrukce jsou zděné z cihel. Objekt nemá žádná okna, pouze 9 malých otvorů a 3 dřevěné dveře. Střecha je šikmá s keramickou krytinou vyměněnou v roce 2006. Fasáda je zhruba 20 let stará. Podlaha dřevěná, původní. Na základě vnějšíku budovy, který je v dobrém stavu a s přihlédnutím k vnitřku budovy, který je v původním stavu, odhaduji stupeň opotřebení na 50 %.

### Zastavěná plocha:

$$14,4 \times 6,4 = 92,16 \text{ m}^2$$

### Obestavěný prostor:

$$14,4 \times 6,4 \times (2,68 + 0,3) + (6,4 \times 2,87/2) \times 14,4 = 406,89 \text{ m}^3$$

### Ocenění:

Ocenění je provedeno v tab. č. 10. Hodnota jednotkové ceny za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru je stanovena s ohledem na standard konstrukcí dle cenových ukazatelů pro rok 2017. Cenové ukazatele jsou převzaty z databáze RTS Brno. (21)

### Zatřídění:

budovy pro výrobu a služby

konstrukčně materiálová charakteristika – svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

JKSO – 812.8 – budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů

Jednotková cena - 3615 Kč/m<sup>3</sup>.

**Tab. 10 Zjištění ceny neobytné budovy nákladovým způsobem**

Jednotková cena (AC)	Kč/m <sup>3</sup>	3615
Obestavěný prostor (OP)	m <sup>3</sup>	406,89
Reprodukční cena (RC)	Kč	1 470 907
Opotřebení (odhad)	%	50
Cena po odpočtu opotřebení	Kč	735 453
Cena zjištěná nákladovým způsobem (Cn)	Kč	<b>736 000</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Nákladová cena neobytné budovy zjištěná tržním oceněním činí 736 000 Kč.

## **6.2.5 Budova k uskladnění dřeva 1**

Tato budova byla dříve používána z části jako ubytování pro služební či sezónní pracovníky a z části jako chlév pro prasata. Dnes je zde dřevník. Svislé nosné konstrukce jsou z cihel. Střecha šikmá s keramickou krytinou (2006). Fasáda je původní. Podlaha je z cihel a nejsou zde žádná okna, pouze 5 otvorů ve velikosti oken. Objekt má 1.NP a podkroví, které dříve sloužilo k uskladnění sena pro dobytek. Obě patra jsou neobyvatelná. Jelikož žádná část budovy kromě střechy nebyla nikdy modernizovaná, odhaduji stupeň opotřebení na 65 %.

### Zastavěná plocha:

$$10 \times 7,1 = 71 \text{ m}^2$$

### Obestavěný prostor:

$$10 \times 7,1 \times (2,68+0,3) + (7,1 \times 2,87/2) \times 10 = 313,47 \text{ m}^3$$

### **Ocenění:**

Ocenění je provedeno v tab. č. 11. Hodnota jednotkové ceny za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru je stanovena s ohledem na standard konstrukcí dle cenových ukazatelů pro rok 2017. Cenové ukazatele jsou převzaty z databáze RTS Brno. (21)

### Zatřídění:

budovy pro výrobu a služby

konstrukčně materiálová charakteristika – svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

JKSO – 812.4 – budovy pro zemědělskou výrobu a chov živočichů

Jednotková cena - 4574 Kč/m<sup>3</sup>.

**Tab. 11 Zjištění ceny neobytné budovy nákladovým způsobem**

Jednotková cena (AC)	Kč/m <sup>3</sup>	4574
Obestavěný prostor (OP)	m <sup>3</sup>	313,47
Reprodukční cena (RC)	Kč	1 433 812
Opotřebení (odhad)	%	65
Cena po odpočtu opotřebení	Kč	501 834
Cena zjištěná nákladovým způsobem (Cn)	Kč	<b>502 000</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Nákladová cena neobytné budovy zjištěná tržním oceněním činí 502 000 Kč.

### 6.2.6 Budova k uskladnění dřeva 2

Tato budova byla dříve používána jako stáj pro koně a dobytek. Dnes je zde dřevník. Svislé nosné konstrukce jsou z cihel. Střecha šikmá s keramickou krytinou (2006). Fasáda je původní. Podlaha je z cihel a nejsou zde žádná okna, pouze 3 otvory ve velikosti oken a další 4 otvory menší velikosti. Objekt má 1.NP a podkroví, obě tato patra jsou neobyvatelná. Jelikož žádná část budovy kromě střechy nebyla nikdy modernizovaná, odhaduji stupeň opotřebení na 65 %.

Zastavěná plocha:

$$17 \times 6 = 102 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor:

$$17 \times 6 \times (0,3+2,87) + (6 \times 2,87/2) \times 17 = 469,71 \text{ m}^3$$

**Ocenění:**

Ocenění je provedeno v tab. č. 12. Hodnota jednotkové ceny za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru je stanovena s ohledem na standard konstrukcí dle cenových ukazatelů pro rok 2017. Cenové ukazatele jsou převzaty z databáze RTS Brno. (21)

Zatřídění:

budovy pro výrobu a služby

konstrukčně materiálová charakteristika – svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

JKSO – 812.4 – budovy pro zemědělskou výrobu a chov živočichů

Jednotková cena - 4574 Kč/m<sup>3</sup>.

**Tab. 12 Zjištění ceny neobytné budovy nákladovým způsobem**

Jednotková cena (AC)	Kč/m <sup>3</sup>	4574
Obestavěný prostor (OP)	m <sup>3</sup>	469,71
Reprodukční cena (RC)	Kč	2 148 453
Opotřebení (odhad)	%	65
Cena po odpočtu opotřebení	Kč	751 958
Cena zjištěná nákladovým způsobem (Cn)	Kč	<b>752 000</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Nákladová cena neobytné budovy zjištěná tržním oceněním činí 752 000 Kč.

## 6.2.7 Rekapitulace ceny zjištěné nákladovým způsobem

Celková cena určená nákladovým způsobem (viz tab. č. 13), byla vypočítána jako součet cen jednotlivých budov pomocí jednotlivých agregovaných cen, obestavěných prostorů a odhadů opotřebení jednotlivých staveb.

**Tab. 13 Celková cena zemědělské usedlosti určená nákladovým způsobem**

Rodinný dům	2 615 000 Kč
Garáž	93 000 Kč
Pozemky	1 350 000 Kč
Budova k uskladnění věcí (špejchar)	736 000 Kč
Budova k uskladnění dřeva 1	502 000 Kč
Budova k uskladnění dřeva 2	752 000 Kč
<b>Celkem</b>	<b>6 048 000 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Největší částka, 2 615 000 Kč, vypočítaná nákladovým způsobem, připadá na rodinný dům. Zajímavá je cena za pozemek - 1 350 000 Kč, která je vzhledem k jeho velikosti (2570 m<sup>2</sup>) velmi malá. Tento nepoměr je dán lokalitou, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Nákladovým způsobem zde vychází poměrně draho i další objekty určené k uskladnění věcí. To je zapříčiněno jejich velikostí. Je však nutné poznamenat, že tyto prostory jsou pro běžné hospodaření zbytečně veliké a při případném prodeji by pravděpodobně příliš vysoké ceny nedosáhly.

## 6.3 Cena zjištěná porovnávacím způsobem

Pro porovnávací způsob bylo vybráno 5 zděných nemovitostí, které mají na pozemku kromě hlavního objektu pro bydlení velké skladovací prostory či garáže a tvoří tak dohromady zemědělskou usedlost. Podlahová plocha porovnávacích nemovitostí je větší než 140 m<sup>2</sup> a pozemek zabírá více jak 1000 m<sup>2</sup>. IS – studna či septik na území pozemku. Místem se rozumí nemovitosti v okrese Kolín zhruba do 40 km od oceňované nemovitosti.

### 6.3.1 Nemovitost č. 1

Zemědělská usedlost (viz obr. č. 2) s uzavřeným dvorem v obci Radovesnice I. Zděný dům o dispozici 4+1. K domu náleží rozsáhlá zahrada s původní stavbou stodoly (viz obr. č. 3), která je nyní využívána jako dílna. Před domem je zřízena přípojka na vodu. Kanalizace je řešena septikem. Způsob vytápění je pomocí tuhých paliv. K objektu náleží sklep o rozloze 70 m<sup>2</sup>. Dům je po větší rekonstrukci – podlahy, fasáda, omítky, koupelna s WC, střecha. (15)

ZP: 160 m<sup>2</sup>

UP: 145 m<sup>2</sup>

Pozemek: 1410 m<sup>2</sup>

IS: elektro, vodovod, studna, žumpa, septik

Cena: 3 299 000 Kč včetně provize RK

**Obr. 2 Pohled ze silnice na nemovitost v obci Radovesnice I.**



Zdroj: (15)

**Obr. 3 Pohled na stodolu a zahradu domu v obci Radovesnice I.**



Zdroj: (15)

### 6.3.2 Nemovitost č. 2

Vesnický zděný dům o dispozici 5+1 (viz obr. č. 4) v obci Tři Dvory. Na pozemku stojí další dvě budovy (viz obr. č. 5) - dům připravený k přestavbě na pivnici o rozloze 141,8 m<sup>2</sup> a dům o rozloze 289,9 m<sup>2</sup> připravený k přestavbě na vinárnu. K objektu náleží skladovací prostory o výměře 300 m<sup>2</sup>. Dům je podsklepený. Odběr vody je řešen pomocí studny. Vytápění pomocí tuhých paliv. (16)

ZP: 610 m<sup>2</sup>

UP: 178 m<sup>2</sup>

Pozemek: 2000 m<sup>2</sup>

IS: elektro, kanalizace, plynovod, studna

Cena: 2 850 000 Kč bez provize RK

**Obr. 4 Pohled ze strany na nemovitost v obci Tři Dvory**



Zdroj: (16)

**Obr. 5 Pohled do dvora nemovitosti ležící v obci Tři Dvory**



Zdroj: (16)



### 6.3.3 Nemovitost č. 3

Zemědělská usedlost (viz obr. č. 6) se nachází v Drahodobudicích u Zásmuk. Je složena ze tří částí – dům s nádvořím, maštalemi a dvěma garážemi, sad se stodolou a kamenným sklepem (70 m<sup>2</sup>) a poslední částí je pole. Obytný dům má dispozici 4+2 a je vytápěn kotlem na tuhá paliva v kombinaci s elektrickým kotlem. Na pozemku se nachází studna spolu se žumpou. (17)

UP: 150 m<sup>2</sup>

Pozemek: 3772 m<sup>2</sup> (+ pole 2893 m<sup>2</sup>)

IS: elektro, žumpa, septik, studna

Cena: 3 950 000 Kč včetně provize RK

**Obr. 6 Čelní pohled ze silnice na nemovitost v Drahodobudicích**



Zdroj: (17)

**Obr. 7 Pohled do dvora domu v Drahodobudicích**



Zdroj: (17)

#### 6.3.4 Nemovitost č. 4

Zemědělská usedlost z roku 1893 (viz obr. č. 8) se nachází v obci Kutlíře 5 km od Kolína. Je složena z hlavní obytné budovy se dvěma byty a sklepem, dále ze skladových prostor, samostatné sýpky, stodoly a garáže. Objekt je připojen na městskou vodu a kanalizaci. Na pozemku se nachází septik a kopaná studna. Stavba je zděná z cihel a není zmodernizovaná. Topení pomocí tuhých paliv a elektřiny. K nemovitosti náleží rozsáhlá zahrada (viz obr. č. 9). (18)

ZP: 3710 m<sup>2</sup>

UP: 200 m<sup>2</sup>

Pozemek: 5532 m<sup>2</sup>

IS: elektro, studna, septik, vodovod

Cena: 4 398 000 Kč včetně provize RK

#### Obr. 8 Pohled ze strany na dům v Kutlířích



Zdroj: (18)

#### Obr. 9 Pohled na část rozsáhlého pozemku patřícího k nemovitosti v Kutlířích



Zdroj: (18)

### 6.3.5 Nemovitost č. 5

Rodinný jednopodlažní dům (viz obr. č. 10) o dispozici 7+1 se nachází přímo v centru obce Týnec nad Labem. Je zděný z cihel. Součástí domu je obchod s vlastním vchodem, který je možné pronajímat. K domu náleží dvě garáže a stodola (viz obr. č. 11), za kterou je zahrada o CP 947 m<sup>2</sup>. Vytápění domu je řešeno pomocí tuhých paliv. Objekt je napojen na veřejný vodovod. Roku 2004 byl dům modernizován. (19)

ZP: 213 m<sup>2</sup>

UP: 390 m<sup>2</sup>

Pozemek: 1720 m<sup>2</sup>

IS: elektro, septik, vodovod

Cena: 4 500 000 Kč včetně provize

**Obr. 10 Čelní pohled ze silnice na dům ležící v Týnci nad Labem**



Zdroj: (19)

**Obr. 11 Pohled do dvora a na garáž náležící k nemovitosti v Týnci nad Labem**



Zdroj: (19)



### 6.3.6 Výpočet ceny porovnávacím způsobem

Výpočet ceny porovnávacím způsobem se provádí pomocí aplikace korekčních činitelů (viz tab. č. 14). U oceňované nemovitosti se vychází z koeficientu  $k = 1$  pro všechny proměnné faktory (lokalita, technický stav a opotřebení, standart konstrukcí a vybavení, napojení na IS a příslušenství a zahrada). Použití koeficientu  $k < 1$  znamená, že porovnávaná nemovitost má lepší parametry než oceňovaná nemovitost v daném faktoru. Koeficient  $k > 1$  naopak znamená, že porovnávaná nemovitost v daném parametru vůči oceňované nemovitosti zaostává. Při hodnocení jsem vycházela z fotodokumentace, která byla součástí inzercí jednotlivých nemovitostí na internetu. Dále je při hodnocení potřeba zohlednit hodnotu pozemku na základě jeho výměry. Výměra oceňovaného pozemku je 2570 m<sup>2</sup>. Toto zohlednění je provedeno pomocí korekce vycházející z běžné ceny za m<sup>2</sup> pozemku v blízkém okolí. Tato cena je 525 Kč/m<sup>2</sup>. U některých nemovitostí je vhodné upravit cenu o provizi realitní kanceláře. V této práci počítám s provizí 3 % z výchozí ceny. Výslednou cenu po jednotlivých korekcích a vynásobení koeficienty je třeba přepočítat pomocí užité plochy na jednotkovou cenu (Kč/m<sup>2</sup>).

#### Vysvětlení výpočtů uvedených v tab. č. 14

##### Nemovitost č. 1

Výchozí cena nemovitosti č. 1 je 3 299 000 Kč. Cena je včetně provize realitní kanceláře. Korekce pozemku:  $(2570 - 1410) \times 525 = 609\,000$  Kč. Nemovitost se nachází v těsné blízkosti Kolína (lokalita =>  $k = 0,9$ ). Technický stav, opotřebení, standart konstrukcí a napojení na IS jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí ( $k = 1$ ). Zahrada je v lehce lepším stavu, než u oceňované nemovitosti (viz obr. č. 3); (zahrada =>  $k = 1,1$ ).

##### Nemovitost č. 2

Výchozí cena této nemovitosti je 2 850 000 Kč. Provize realitní kanceláře:  $0,03 \times 2\,850\,000 = 85\,500$  Kč. Korekce pozemku:  $(2570 - 2000) \times 525 = 299\,250$  Kč. Nemovitost se nachází v těsné blízkosti Kolína (lokalita =>  $k = 0,9$ ). Zhodnocení technického stavu: dům není po rekonstrukci, není provedeno zateplení ani fasáda (viz. obr. č. 4); (technický stav =>  $k = 1,3$ ). Koeficient u zahrady určen na základě obr. č 5 ( $k = 1,2$ ). Na pozemku se nachází kanalizační síť, která se u oceňované nemovitosti nenachází (IS =>  $k = 0,9$ ).

##### Nemovitost č. 3

Výchozí cena u nemovitosti č. 3 je 3 950 000 Kč včetně provize. Korekce pozemku:  $(2570 - 3772) \times 525 = - 631\,050$  Kč. Lokalita, napojení na informační síť a zahrada jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí ( $k = 1$ ). Dům není po rekonstrukci a nemá udělané zateplení s fasádou (technický stav =>  $k = 1,3$ ).

##### Nemovitost č. 4

Výchozí cena u této nemovitosti je 4 398 000 Kč včetně provize. Korekce hodnoty pozemku:  $(2570 - 5535) \times 525 = - 1\,556\,625$  Kč. Objekt se nachází blíž velikému městu, než oceňovaná nemovitost (lokalita =>  $k = 0,95$ ). Nemovitost je z roku 1893 a není zmodernizována. Je o zhruba 30 let starší, než oceňovaná nemovitost (technický stav =>  $k = 1,4$ ).

## Nemovitost č. 5

Výchozí cena u nemovitosti č. 5 je 4 500 000 Kč včetně provize realitní kanceláři. Korekce pozemku:  $(2570 - 1720) \times 525 = 446\,250$  Kč. Nemovitost je situována v Týnci nad Labem (lokalita =>  $k = 0,95$ ). Objekt je po rekonstrukci, ale není zateplen (technický stav =>  $k = 1,2$ ). Příslušenství a zahrada jsou dle obrázku č. 11 v horším stavu, než u oceňované nemovitosti (zahrada =>  $k = 1,2$ ).

**Tab. 14 Aplikace korekčních činitelů a odhad tržní hodnoty pomocí porovnávacího způsobu**

	Oceň. nem.	Nem. č. 1	Nem. č. 2	Nem. č. 3	Nem. č. 4	Nem. č.5
Cena výchozí (Kč)		3 299 000	2 850 000	3 950 000	4 398 000	4 500 000
Pozemek (m <sup>2</sup> )	2570	1410	2000	3772	5535	1720
Korekce - cena za RK			-85 500			
Korekce hodnoty pozemku (Kč)		609 000	299 250	-631 050	-1 556 625	446 250
Cena po korekci (pozemek + provize) (Kč)		3 908 000	3 063 750	3 318 950	2 841 375	4 946 250
Lokalita	1	0,9	0,9	1	0,95	0,95
Technický stav, opotřebení	1	1	1,3	1,3	1,4	1,2
Standard konstrukcí a vybavení	1	1	1	1,1	1,2	1,25
Napojení na IS	1	1	0,9	1	1	1
Příslušenství, zahrada	1	1,1	1,2	1	1	1,2
Cena po korekci (Kč)		3 868 920	3 871 355	4 746 099	4 534 835	8 458 088
Plocha užitná (m <sup>2</sup> )	151,91	145	178	180	200	390
Cena jednotková (Kč/1 m <sup>2</sup> )		26 682	21 749	26 367	22 674	21 687
Porovnávací hodnota (Kč)		4 053 294	3 303 918	4 005 443	3 444 434	3 294 534
Průměr (Kč)		3 620 325				
Cena ke dni ocenění zjištění porovnávacím způsobem		<b>3 620 000 Kč</b>				

Zdroj: vlastní zpracování

Ceny zjištěné porovnávacím způsobem u pěti vybraných nemovitostí se pohybují od 3 294 534 Kč do 4 053 294 Kč. Nejvyšší jednotková cena na m<sup>2</sup> vychází u nemovitosti č.1. Tato nemovitost je dle mého názoru nejvíce srovnatelná s mnou oceňovanou nemovitostí. Nejmenší jednotková cena za m<sup>2</sup> naopak vychází u nemovitosti č. 5. Důvodem je její horší stav, a hlavně obrovská užitná plocha, která výslednou cenu po korekci značně snižuje. Výsledná průměrná cena zjištěná touto metodou je po zaokrouhlení rovna 3 620 000 Kč.

Tato výsledná cena celé zemědělské usedlosti však vychází výrazně nižší, než tomu bylo u nákladové metody (6 048 000 Kč). Rozdíl mezi nimi činí 2 428 000 Kč. U metody nákladové

se vychází z předpokladu na kolik by přišlo postavit nové domy na stávajícím pozemku, a hlavně do výpočtů nákladů na budovy není zahrnuta lokalita, která má na cenu obrovský vliv, kdežto u porovnávací metody se vychází ze skutečných nabídek na trhu, a proto hodnota zjištěná porovnávací metodou více vypovídá o skutečné ceně.

### 6.3.7 Objektivní tržní hodnota

Obvyklá cena pozemků a jejich součástí (rodinného domu, garáže, budov na uskladnění věcí a dřeva) se zjišťuje jako vážený průměr ceny zjištěné nákladovým způsobem a ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Procentuální násobky cen jsem stanovila dle zdroje č. 8 (viz tab. č. 15). Pro cenu zjištěnou nákladovým způsobem vahou 30 % a pro cenu zjištěnou porovnávacím způsobem vahou 70 %.

**Tab. 15 Zjištění obvyklé ceny ke dni ocenění**

RD vč. pozemků a venkovních úprav		
Cena zjištěná nákladovým způsobem	váha 30 %	6 048 000 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	váha 70 %	3 620 000 Kč
Vážený průměr		4 348 400 Kč
Cena obvyklá ke dni ocenění		<b>4 350 000 Kč</b>

Zdroj: vlastní zpracování

Cena obvyklá (objektivní tržní hodnota) ke dni ocenění (18.4.2017) byla odhadnuta na 4 350 000 Kč.

## 6.4 Zjištění administrativní ceny nákladovým způsobem

Zjištění administrativní ceny je v této práci ukázáno pouze jako další způsob ocenění, který se však používá především v případech, kdy je potřeba určit některou z daní (daň z převodu nemovitosti, darovací daň apod.). Výpočet administrativní ceny se provádí pomocí vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění. V této bakalářské práci je uveden výpočet administrativní ceny nákladovým způsobem pouze pro rodinný dům, ostatní stavební objekty nejsou touto metodou řešeny.

### 6.4.1 Rodinný dům

Základní upravená cena rodinného domu se určí z následujícího vzorce, který je uveden v §13 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (8)$$

ZCU = základní cena upravená v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru,

ZC = základní cena v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 k této vyhlášce,

K<sub>4</sub> = koeficient vybavení stavby,

K<sub>5</sub> = polohový koeficient,

K<sub>i</sub> = koeficient změn cen,

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n), \quad (9)$$

n = součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v tabulce č. 3 v příloze č. 21 k této vyhlášce.

#### Určení ZC

Nejprve je nutné určit základní cenu (ZC) za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru rodinných domů. Určení ZC je uvedeno v tab. č. 16.

**Tab. 16 Zjištění základní ceny rodinného domu nákladovou metodou**

Rodinný dům	Nepodsklepený	
	se dvěma nadzemními podlažími	
Svislá konstrukce:	Typ	Cena
zděná	B	1975
ZC		1975 Kč/m <sup>3</sup>

Zdroj: vlastní zpracování dle příl. č. 11, tab. č. 1, vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Základní cena rodinného domu je 1975 Kč/m<sup>3</sup>. Tato cena se dále bude měnit pomocí koeficientů K<sub>4</sub>, K<sub>5</sub> a K<sub>i</sub>.

#### Určení koeficientu vybavení stavby (K<sub>4</sub>)

Pro výpočet koeficientu K<sub>4</sub> je potřeba posoudit standard vybavení domu. Popis standardu pro jednotlivé části domu je obsažen v příloze č. 11, tab. č. 6 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Objemové podíly (viz. tab. č. 17) vychází z přílohy č. 21, tab. č. 3 téže vyhlášky. Na základě popsání

standardů jednotlivých konstrukcí a vybavení v příloze č.11 jsem určila, zda je v mnou oceňované nemovitosti daná konstrukce standardní (S), podstandardní (P), nadstandardní (N), chybí (CH) či se neuvažuje (neuv.). Pokud některá konstrukce či vybavení v domě chybí, vypočítá se součet cenových podílů konstrukcí a vybavení  $n$  jako objemový podíl násobený 1,852.

**Tab. 17 Posouzení standardu konstrukcí a vybavení rodinného domu**

č. položky	Konstrukce a vybavení	S, P, CH, N	Objemový podíl	n
1	Základy včetně zemních prací	S	0,071	0,071
2	Svislé konstrukce	S	0,223	0,223
3	Stropy	S	0,084	0,084
4	Zastřešení mimo krytinu	S	0,052	0,052
5	Krytiny střech	S	0,032	0,032
6	Klempířské konstrukce	S	0,008	0,008
7	Vnitřní omítky	S	0,062	0,062
8	Fasádní omítky	S	0,031	0,031
9	Vnější obklady	CH	0,004	-0,007
10	Vnitřní obklady	S	0,023	0,023
11	Schody	S	0,024	0,024
12	Dveře	S	0,033	0,033
13	Okna	S	0,052	0,052
14	Podlahy obytných místností	S	0,022	0,022
15	Podlahy ostatních místností	S	0,011	0,011
16	Vytápění	S	0,044	0,044
17	Elektroinstalace	S	0,041	0,041
18	Bleskosvod	S	0,006	0,006
19	Rozvod vody	S	0,03	0,03
20	Zdroj teplé vody	S	0,018	0,018
21	Instalace plynu	S	0,005	0,005
22	Kanalizace	S	0,028	0,028
23	Vybavení kuchyní	S	0,005	0,005
24	Vnitřní hyg. vybavení	S	0,051	0,051
25	Záchod	S	0,004	0,004
26	Ostatní	CH	0,036	-0,067
n	$n = -0,007 - 0,067$		-0,074	
K4	$K4 = 1 + (0,54 \times n)$		0,96	

Zdroj: vlastní zpracování dle tabulky č. 6, příl. č. 11 a tab. č. 3, příl. č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.



V oceňované nemovitosti se řadí mezi chybějící konstrukce a vybavení (CH) tyto položky: vnější obklady, kanalizace a ostatní. V tab. č. 6, přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb. je standard těchto položek popsán následovně:

vnější obklady – pouze sokl z kabřince apod. (oceňovaná nemovitost nemá obložený sokl),

ostatní – krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího a veřejného telefonu, odvětrávání prostoru ventilátory, rozvod antén pod omítkou, okenice, mříže (oceňovaná nemovitost nemá ani jednu ze zmíněných konstrukcí či vybavení).

Koeficient vybavení stavby  $K_4$  je 0,96.

#### Určení polohového koeficientu $K_5$

Koeficient  $K_5$  se určuje z přílohy č. 20, tab. č. 1 této vyhlášky. Polohový koeficient  $K_5$  je pro obce do 1000 obyvatel včetně roven 0,8. Uhlířská Lhota má ke dni 1.1.2017 evidováno 371 obyvatel.

#### Určení koeficientu změn cen $K_i$

Koeficient změn cen  $K_i$  je obsažen v příloze č. 41 této vyhlášky. Nemovitost není rozdělena na více bytů a tento koeficient je pro budovy jednobytové roven 2,163.

#### Posouzení stavu a opotřebení rodinného domu

Stav opotřebení je proveden analytickou metodou. V následující tabulce č. 18 jsou uvedeny objemové podíly jednotlivých konstrukcí, životnost a opotřebení. Objemové podíly vychází z přílohy č. 21, tab. č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. a životnost je předpokládána životnost jednotlivých konstrukcí v domě určená pomocí přílohy č. 21, tab. č. 7 této vyhlášky. Opotřebení se vypočítá dle vzorce uvedeného v kapitole č. 4.3.1 této práce.

**Tab. 18 Posouzení stavu a opotřebení**

č. pol.	Konstrukce a vybavení	Objem. podíl	Stáří	Živ.	S/Ž	Opotřeb.
1	Základy včetně zemních prací	0,071	87	150	0,58	0,0412
2	Svislé konstrukce	0,223	87	150	0,58	0,1293
3	Stropy	0,084	87	150	0,58	0,0487
4	Zastřešení mimo krytinu	0,052	87	150	0,58	0,0302
5	Krytiny střech	0,032	11	50	0,22	0,0070
6	Klempířské konstrukce	0,008	11	50	0,22	0,0018
7	Vnitřní omítky	0,062	20	50	0,40	0,0248
8	Fasádní omítky	0,031	11	80	0,14	0,0043
9	Vnější obklady	0,004	-	-	0,00	0,0000

10	Vnitřní obklady	0,023	1	40	0,03	0,0006
11	Schody	0,024	87	100	0,87	0,0209
12	Dveře	0,033	87	100	0,87	0,0287
13	Okna	0,052	87	100	0,87	0,0452
14	Podlahy obytných místností	0,022	10	40	0,25	0,0055
15	Podlahy ostatních místností	0,011	1	40	0,03	0,0003
16	Vytápění	0,044	1	50	0,02	0,0009
17	Elektroinstalace	0,041	28	50	0,56	0,0230
18	Bleskosvod	0,006	1	50	0,02	0,0001
19	Rozvod vody	0,03	28	50	0,56	0,0168
20	Zdroj teplé vody	0,018	28	35	0,80	0,0144
21	Instalace plynu	0,005	1	50	0,02	0,0001
22	Kanalizace	0,028	28	50	0,56	0,0157
23	Vybavení kuchyní	0,005	1	35	0,03	0,0001
24	Vnitřní hyg. vybavení	0,051	1	35	0,03	0,0015
25	Záchod	0,004	1	35	0,03	0,0001
26	Ostatní	0,036	-	-	0,00	0,0000
Opotřebení		0,46				

Zdroj: vlastní zpracování dle tabulek č. 3 a 7, přílohy č. 21, vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Velmi malé stáří (1 rok) je v tabulce přiřazeno hned několika konstrukcím či vybavení. Jedná se o vnitřní obklady, podlahy ostatních místností, vytápění, bleskosvod, instalace plynu, vybavení kuchyní, vnitřní hygienické vybavení a záchod. Je to z důvodu, že rodinný dům prošel na přelomu let 2016/2017 modernizací a všechny tyto položky byly vyměněny za nové. Krytina střechy, klempířské konstrukce a fasádní omítky mají stáří 11 let, jelikož byly modernizovány v roce 2006.

Opotřebení stanovené analytickou metodou je 46 %. U nákladové metody při tržním ocenění jsem odhadovala opotřebení rodinného domu na 40 %, což se příliš neliší od opotřebení spočítané touto metodou.

#### Výpočet indexu polohy

Index polohy vychází z tab. č. 3, přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Vypočítá se podle následujícího vzorce:

$$I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) \quad (10)$$

Z nabízených možností v tab. č. 3, přílohy č. 3 jsem volila takové, které nejvíce odpovídaly zařazení oceňované nemovitosti. Jednotlivá  $P_i$  jsou uvedena v následující tabulce č. 19.

**Tab. 19 Výpočet indexu polohy pro pozemky zastavěné, stavby rezidenční**

$P_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota $P_i$
$P_1$	Druh a účel užití stavby	I.	rezidenční v obci do 2000 obyvatel včetně	1,01
$P_2$	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	rezidenční zástavba	0,03
$P_3$	Poloha pozemku v obci	II.	navazující na centrum obce	0
$P_4$	Možnost napojení na inženýrské sítě v obci	I.	pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0
$P_5$	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	dostupná v okolí obce	0
$P_6$	Dopravní dostupnost	VII.	příjezd po zpevněné komunikaci, parkování na pozemku	0,01
$P_7$	Hromadná doprava	II.	zastávka autobusu do 500 m	-0,05
$P_8$	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II.	bez možnosti komerčního využití pozemku	0
$P_9$	Obyvatelstvo v okolí	II.	bezproblémové okolí	0
$P_{10}$	Nezaměstnanost	II.	průměrná nezaměstnanost	0
$P_{11}$	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	II.	bez dalších vlivů	0

Zdroj: vlastní zpracování dle tab. č. 3, přílohy č. 3, vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Výpočet podle vzorce č. 10:  $1,01 \times (1 - 0,01) = 0,99$

Index polohy  $I_p$  je roven 0,99.

#### Index trhu

Dalším neméně důležitým ukazatelem je index trhu, který se dá zjistit z tab. č. 1, přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Vzorec pro výpočet:

$$I_t = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) \quad (11)$$

Z nabízených možností v tab. č. 1, přílohy č. 3 jsem volila takové, které nejvíce odpovídaly zařazení oceňované nemovitosti. Jednotlivá  $P_i$  jsou uvedena v následující tabulce č. 20.

**Tab. 20 Výpočet indexu trhu**

$P_i$	Název znaku	číslo	Popis pásma	Hodnota $P_i$
$P_1$	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0
$P_2$	Vlastnické vztahy	V.	stejný vlastník nemovitosti a pozemku	0
$P_3$	Změny v okolí	II.	bez vlivu	0
$P_4$	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	bez vlivu	0
$P_5$	Ostatní neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0
$P_6$	Povodňové riziko	IV.	zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1

Zdroj: vlastní zpracování dle tab. č. 1, přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Výpočet podle vzorce č. 11:  $1 \times (1+0) = 1$

Index trhu  $I_t$  je roven 1.

V následující tabulce č. 21 je vypočítána finální administrativní cena rodinného domu, která by byla použita pro stanovení daně z převodu nemovitosti při jejím případném prodeji.

**Tab. 21 Administrativní cena rodinného domu zjištěná nákladovým způsobem**

Propočet ceny			
ZC	Základní cena	viz kap. 6.4.1, tab. č. 16	1975 Kč/m <sup>3</sup>
$K_4$	Koef. vybavení stavby	viz kap. 6.4.1, tab. č. 17	0,96
$K_5$	Koef. polohový	viz určení $K_5$	0,80
$K_i$	Koef. změn cen	viz určení $K_i$	2,163
ZCU	Základní upravená cena	$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$	<b>3281 Kč/m<sup>3</sup></b>
OP	Obestavěný prostor	viz kap. 6.2.1, tab. č. 7	809,74 m <sup>3</sup>
CN	Cena bez opotřebení	$CN = ZCU \times OP$	2 656 617 Kč
O	Opotřebení	viz kap. 6.4.1, tab. č. 18	46 %
CSn	Cena po odpočtu opotřebení	$CSn = CN - (O \times CN)$	<b>1 431 660 Kč</b>
$I_t$	Index trhu	viz kap. 6.4.1, tab. č. 20	1,00
$I_p$	Index polohy	viz kap. 6.4.1, tab. č. 19	0,99
CS	Zjištěná cena nákl. způsobem	$CS = CSn \times I_t \times I_p$	<b>1 417 343 Kč</b>

Cena zjištěná zaokrouhlená	<b>1 420 000 Kč</b>
----------------------------	---------------------

Zdroj: vlastní zpracování

Administrativní cena rodinného domu zjištěná nákladovým způsobem je po zaokrouhlení na desetitisíce rovna 1 420 000 Kč. U tržního ocenění při použití nákladové metody byla vypočítána hodnota velmi rozdílně (2 615 000 Kč). Rozdíl téměř 1 200 000 Kč může být zapříčiněn tím, že tržní hodnota nezohledňuje lokalitu, ve které se nemovitost nachází, a navíc nelze přesně stanovit, ale pouze odhadnout.

## 7 Závěr

V úvodu této práce jsem si dala za cíl porovnat jednotlivé výsledné částky zjištěné tržním a administrativním oceněním. U tržního ocenění jsem použila nákladový a porovnávací přístup, u administrativního ocenění pak pouze nákladový.

Nejvyšší částka za zemědělskou usedlost byla zjištěna jednoznačně pomocí nákladového přístupu při tržním ocenění. U této metody se vychází z předpokladu, na kolik by přišlo postavit nové domy na stávajícím pozemku a při ocenění budov se nezohledňuje lokalita, ve které se nemovitost nachází. Částka určená touto metodou je 6 048 000 Kč. Oceňovaná usedlost se skládá z více budov (rodinný dům, budova k uskladnění věcí, budova k uskladnění dřeva 1, budova k uskladnění dřeva 2, garáž) a některé z těchto budov zvyšují částku na základě své veliké výměry. Je však nutné poznamenat, že tyto prostory jsou pro běžné hospodaření zbytečně veliké a při případném prodeji by pravděpodobně příliš vysoké ceny nedosáhly. Navíc se u této metody jedná o pouhý odhad ceny, jelikož se zde pracuje s odhadem opotřebení nemovitosti. Z tohoto důvodu si myslím, že při použití této metody je důležité, aby člověk, který ocenění provádí, měl v této oblasti značné zkušenosti.

Dle mého názoru je pro určení ceny při prodeji podobné nemovitosti vhodnější použít porovnávací přístup při tržním ocenění. Tento přístup vychází z principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami srovnatelných nemovitostí v blízkém okolí, které byly nabízeny v nedávné době na trhu. Touto metodou byla vypočítána cena usedlosti 3 620 000 Kč. U této metody je vhodné zmínit, že nemovitosti nabízené na trhu, nemusí být za nabízenou cenu skutečně prodány. Jejich cena je pouze jednostranná představa prodávajících, že je možné nemovitost za danou sumu prodat. Z tohoto důvodu by mohla být konečná cena zemědělské usedlosti o něco nižší.

Administrativní ocenění jsem demonstrovala pouze na případě rodinného domu. Touto metodou byla zjištěna jeho cena 1 420 000 Kč. Administrativní ocenění bylo provedeno na základě vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a jejích příloh v aktuálním znění a bylo by použito pouze ke zjištění některé z daní (daň z nabytí nemovitosti, darovací daň apod.), ne však při prodeji nemovitosti. Dalo by se říci, že určení ceny administrativním oceněním slouží především jako pojistka státu, že bude odvedena alespoň minimální částka z nemovitosti při jejím prodeji či při změně vlastníka prostřednictvím darovací smlouvy.

Myslím si, že suma, za kterou by mohla být oceňovaná nemovitost na trhu skutečně prodána, odpovídá ceně zjištěné porovnávací metodou, tedy 3 620 000 Kč.

## Seznam tabulek:

Tab. 1 Pravidla vyrovnání cen .....	20
Tab. 2 Úprava ceny vzorku.....	20
Tab. 3 Náklady životního cyklu stavby .....	24
Tab. 4 Kalkulační vzorec používaný ve stavebnictví.....	25
Tab. 5 Pozemky.....	31
Tab. 6 Podlahová plocha (PP).....	33
Tab. 7 Zjištění ceny domu nákladovým způsobem.....	34
Tab. 8 Zjištění ceny pozemku nákladovým způsobem.....	34
Tab. 9 Zjištění ceny garáže nákladovým způsobem.....	35
Tab. 10 Zjištění ceny neobytné budovy nákladovým způsobem .....	36
Tab. 11 Zjištění ceny neobytné budovy nákladovým způsobem .....	37
Tab. 12 Zjištění ceny neobytné budovy nákladovým způsobem .....	37
Tab. 13 Celková cena zemědělské usedlosti určená nákladovým způsobem .....	38
Tab. 14 Aplikace korekčních činitelů a odhad tržní hodnoty pomocí porovnávacího způsobu .....	45
Tab. 15 Zjištění obvyklé ceny ke dni ocenění .....	46
Tab. 16 Zjištění základní ceny rodinného domu nákladovou metodou.....	47
Tab. 17 Posouzení standardu konstrukcí a vybavení rodinného domu .....	48
Tab. 18 Posouzení stavu a opotřebení .....	49
Tab. 19 Výpočet indexu polohy pro pozemky zastavěné, stavby rezidenční .....	51
Tab. 20 Výpočet indexu trhu.....	52
Tab. 21 Administrativní cena rodinného domu zjištěná nákladovým způsobem .....	52

## Seznam obrázků:

Obr. 1 Čelní pohled na oceňovanou nemovitost .....	32
Obr. 2 Pohled ze silnice na nemovitost v obci Radovesnice I. ....	39
Obr. 3 Pohled na stodolu a zahradu domu v obci Radovesnice I.....	39
Obr. 4 Pohled ze strany na nemovitost v obci Tři Dvory .....	40
Obr. 5 Pohled do dvora nemovitosti ležící v obci Tři Dvory.....	40
Obr. 6 Čelní pohled ze silnice na nemovitost v Dražobudicích.....	41
Obr. 7 Pohled do dvora domu v Dražobudicích .....	41
Obr. 8 Pohled ze strany na dům v Kutlířích.....	42
Obr. 9 Pohled na část rozsáhlého pozemku patřícího k nemovitosti v Kutlířích .....	42
Obr. 10 Čelní pohled ze silnice na dům ležící v Týnci nad Labem .....	43
Obr. 11 Pohled do dvora a na garáž náležící k nemovitosti v Týnci nad Labem .....	43

## 8 Seznam použité literatury

- 1) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 2) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- 3) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- 4) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
- 5) SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. 1. Praha: Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.
- 6) TOMÁNKOVÁ, Jaroslava; ČÁPOVÁ, Dana. Management staveb. 1. Praha: Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2013. ISBN 978-80-86590-12-7.
- 7) Cena a hodnota obvyklá, tržní a přiměřená. Znalec-it.cz [online]. Brno, 2017 [cit. 2017-05-21]. Dostupné z: [http://www.znalec-it.cz/files/Cena\\_obvykla\\_trzni\\_primerena.pdf](http://www.znalec-it.cz/files/Cena_obvykla_trzni_primerena.pdf)
- 8) SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. 1. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
- 9) Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
- 10) SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta; STŘELCOVÁ, Iveta; BROŽOVÁ Lucie; STRNAD, Michal. Oceňování v rámci výstavbového projektu (propočty, položkové rozpočty). 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2013. 220s. ISBN 978-80-01-05226-6.
- 11) SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta, et al. Oceňování staveb 2 (Metodické postupy, podklady a analýzy trhu). 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2012. 102 s. ISBN 978-80-01-05161-0
- 12) BRADÁČ, Albert, et al. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- 13) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- 14) Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.
- 15) Sreality.cz [online]. Kolín, 2017 [cit. 2017-05-21]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/zemedelska-usedlost/radovesnice-i-radovesnice-i-/3941790044#img=0&fullscreen=false>
- 16) Sreality.cz [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-21]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/drahobudice-drahobudice-/2868433244#img=0&fullscreen=false>
- 17) Sreality.cz [online]. Kutná Hora, 2017 [cit. 2017-05-21]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/zemedelska-usedlost/krechor-kutlire-/3276390748#img=0&fullscreen=false>



- 18) Stredoceskereality.cz [online]. Kolín, 2017 [cit. 2017-05-21]. Dostupné z: <http://stredo.ceskereality.cz/rodinne-domy/zemedelske-usedlosti/?id=FHO70631N65202>
- 19) Sreality.cz [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-21]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/ty nec-nad-labem-ty nec-nad-labem-/1243468124>
- 20) Informace o pozemku. Nahlizenidokn.cuzk.cz [online]. Praha, 2017 [cit. 2017-05-21]. Dostupné z: [http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=vyt71otZsIVXRydQlZ0gDCudSHVnGYO0Al\\_eyCLh3Wg6-hpBdHm1TvfKJpEXjCUdTj3uE9uZWDKx8Apt6utr1ZFEJbjMhirwCsqlAAItDQnzynJwZIQ==](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=vyt71otZsIVXRydQlZ0gDCudSHVnGYO0Al_eyCLh3Wg6-hpBdHm1TvfKJpEXjCUdTj3uE9uZWDKx8Apt6utr1ZFEJbjMhirwCsqlAAItDQnzynJwZIQ==)
- 21) Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2017. Cenovasoustava.cz [online]. Brno, 2017 [cit. 2017-05-21]. Dostupné z: [http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu\\_2017.html](http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2017.html)

### **Seznam příloh:**

Příloha č. 1 – fotodokumentace oceňované nemovitosti

# Příloha č. 1

(Fotodokumentace oceňované nemovitosti)

Obr. č. 1 Čelní pohled na oceňovaný rodinný dům v Uhlířské Lhotě



Zdroj: vlastní

Obr. č. 2 Pohled na rodinný dům v Uhlířské Lhotě



Zdroj: vlastní

Obr. č. 3 Budova k uskladnění věcí (špejchar)



Zdroj: vlastní

Obr. č. 4 Budova k uskladnění dřeva 1



Zdroj: vlastní



Obr. č. 5 Budova k uskladnění dřeva 2



Zdroj: vlastní

Obr. č. 6 Garáž



Zdroj: vlastní

Obr. č. 7 Pohled do zahrady



Zdroj: vlastní

Obr. č. 8 Koupelna s WC



Zdroj: vlastní

Obr. č. 9 Chodba



Zdroj: vlastní



Obrázek č. 10 Chodba se schody



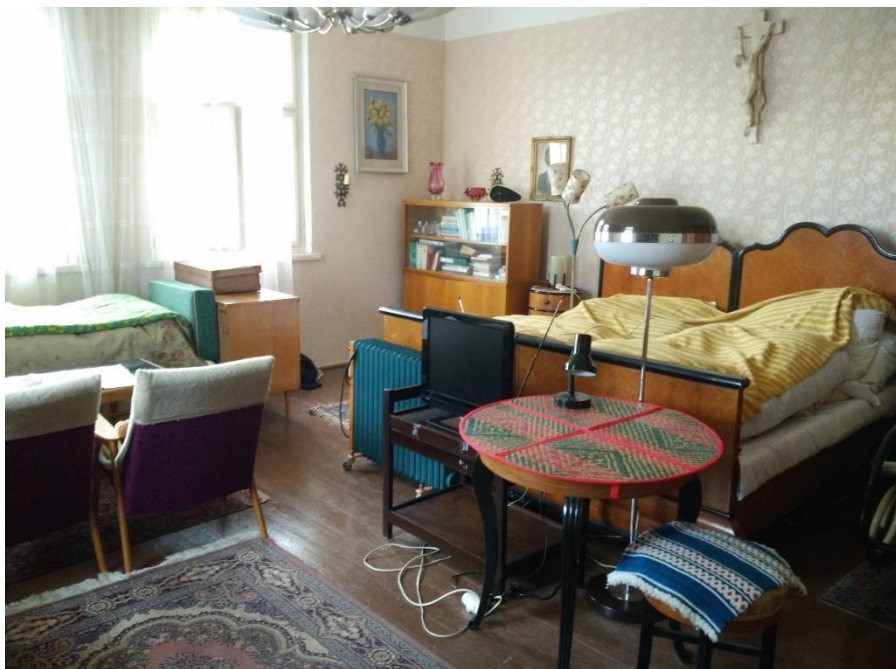
Zdroj: vlastní

Obr. č. 11 Pokoj v 1. NP



Zdroj: vlastní

Obr. č. 12 Pokoj č. 2 v 2.NP



Zdroj: vlastní

Obr. č. 13 Kuchyně



Zdroj: vlastní