

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Bastyanová Jméno: Anna Osobní číslo: 405546
Zadávací katedra: K126 - Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Studijní program: Stavební inženýrství
Studijní obor: Projektový management a inženýring

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Tržní a administrativní ocenění bytového domu

Název diplomové práce anglicky: Market and administrative valuation of the residential house

Pokyny pro vypracování:

Zpracování teoretických poznatků z oblasti tržního a administrativního oceňování nemovitých věcí
Nalezení tržní hodnoty a zjištění ceny bytového domu a jednotlivých bytových jednotek
Analýza dílčích hodnot

Seznam doporučené literatury:

ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013.
ZAZVONIL, Zbyněk. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004.
HERALOVÁ SCHNEIDEROVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Praha: FINECO, 2015.
ZAZVONIL, Zbyněk. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2006
ORT, Petr. Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2006

Jméno vedoucího diplomové práce: doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.

Datum zadání diplomové práce: 3.10.2017 Termín odevzdání diplomové práce: 7.1.2018

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 diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové 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“.

3.10.2017

Datum převzetí zadání

Bastyanova

Podpis studenta(ky)

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Tržní a administrativní ocenění bytového domu“ vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí diplomové práce Ing. Renáty Schneiderové Heralové, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

V Praze dne 2. 1. 2018

.....

Bc. Anna Bastyanová

Poděkování

Touto cestou bych ráda poděkovala doc. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za poskytnutí pomoci při zpracování, cenných rad a připomínek, kterými přispěla k vypracování této diplomové práce.

Tržní a administrativní ocenění bytového domu

Market and administrative valuation of the residential house

Abstrakt:

Tato diplomová práce se zabývá problematikou oceňování nemovitých věcí. Práce se věnuje jak tržnímu tak i administrativnímu oceňování. Práce je rozdělena do několika kapitol. V prvních kapitolách se práce věnuje shrnutí teoretických poznatků týkajících se dané problematiky a popisu základních přístupů k tržnímu i administrativnímu oceňování. Ve třetí kapitole se pak práce soustřeďuje na praktické ocenění bytového domu a bytových jednotek, které se v tomto bytovém domě nacházejí. Tržní ocenění bytového domu je provedeno pomocí nákladového a porovnávacího způsobu. Pro ocenění jednotlivých bytových jednotek byl zvolen porovnávací a výnosový přístup. Na základě těchto hodnot je pak stanovena výsledná tržní hodnota daných nemovitých věcí. Administrativní ocenění je provedeno na základě právních předpisů. V závěru praktického ocenění je pak provedena analýza zjištěných hodnot a ověření dané hypotézy.

Klíčová slova:

tržní oceňování, administrativní oceňování, věcná hodnota, výnosová hodnota, porovnávací hodnota

Abstract:

This diploma thesis deals with real estate valuation. The thesis deals with both market and administrative valuation. Thesis is divided into several chapters. In the first chapters, the thesis focuses on summarizing the theoretical knowledge about given issue and describing the basic approaches to market and administrative valuation. In the third chapter, the thesis concentrates on practical valuation of a residential house and housing units that are located in this residential house. The market valuation of the residential house is accomplished by using cost and comparative method. For the valuation of individual housing units, a comparative and revenue approach has been chosen. Based on these values, the final market value of the immovable property is determined. The administrative valuation is based on legal regulations. At the conclusion of the practical evaluation, the analysis of the values and verification of the given hypothesis is performed.

Key words:

market valuation, administrative valuation, replacement value, income value, comparison value

Obsah

Obsah	7
Úvod	9
Hypotéza	10
1 Tržní hodnota nemovitých věcí	11
1.1 Porovnávací metoda	12
1.1.1 Průběh porovnávací metody	12
1.1.2 Přípravná fáze	13
1.1.3 Porovnávací fáze	14
1.1.4 Závěrečná fáze	19
1.2 Výnosová metoda	20
1.2.1 Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku	20
1.2.2 Výnosy z nemovitostí	21
1.2.3 Transformace výnosů na současnou hodnotu	24
1.2.4 Výnosová a kapitalizační míra	28
1.3 Nákladová metoda	31
1.3.1 Popis majetku	31
1.3.2 Výpočet obestavěného prostoru	31
1.3.3 Stanovení typu objektu	32
1.3.4 Výpočet reprodukční ceny	32
1.3.5 Životnost	33
1.3.6 Opotřebení	34
1.3.7 Funkční nedostatky	36
1.3.8 Ekonomické nedostatky	36
1.4 Analýza tržní hodnoty	37
2 Cena zjištěná nemovitých věcí	38
2.1 Nákladový způsob	38
2.2 Kombinace nákladového a výnosového způsobu	41
2.3 Porovnávací způsob	43
2.4 Oceňování pozemků	44
3 Ocenění bytového domu	46
3.1 Popis nemovité věci	46
3.2 Popis jednotek	47

3.3	Tržní hodnota bytového domu	53
3.3.1	Nákladová metoda ocenění	53
3.3.2	Porovnávací metoda ocenění.....	54
3.3.3	Stanovení tržní hodnoty bytového domu	55
3.4	Tržní hodnota bytových jednotek.....	56
3.4.1	Porovnávací metoda ocenění.....	56
3.4.2	Výnosová metoda ocenění	64
3.4.3	Stanovení tržní hodnoty bytových jednotek.....	73
3.5	Cena zjištěná bytového domu.....	74
3.5.1	Cena pozemku	74
3.5.2	Cena bytového domu.....	74
3.6	Cena zjištěná bytových jednotek.....	80
3.6.1	Cena podílu na pozemku připadajícího k bytové jednotce	80
3.6.2	Cena zjištěná bytových jednotek.....	81
3.6.3	Rekapitulace zjištěných cen bytových jednotek.....	88
4	Analýza zjištěných hodnot	89
	Závěr.....	92
	Seznam použitých zdrojů.....	94
	Seznam tabulek.....	97
	Seznam vzorců.....	99
	Seznam příloh.....	101

Úvod

Tato diplomová práce se zabývá tématem oceňování nemovitých věcí. Práce se soustřeďuje na tržní i administrativní (cena zjištěná) oceňování. Ocenění nemovité věci a tím zjištění její správné hodnoty je důležité z několika důvodů. Mezi hlavní důvody tržního ocenění patří zjištění tržní hodnoty nemovité věci pro případ jejího prodeje. Tuto hodnotu je nutné stanovit tak, aby odpovídala podmínkám trhu, a tím dosáhnout akceptovatelnost této hodnoty pro zájemce. Stanovení ceny zjištěné se pak provádí hlavně z důvodu zjištění základu daně (z nabytí nemovitosti, darovací, apod.). Vzhledem k tomu, že se administrativní oceňování provádí na základě cenového předpisu, který nemůže pokrýt veškeré cenotvorné faktory, nemůže být cena zjištěná shodná s tržní hodnotou. Oceňování nemovitých věcí obecně není jednoduchou disciplínou a je velmi závislé na znalostech a zkušenostech odhadce.

Cílem této práce je v první řadě teoreticky popsat metody tržního i administrativního oceňování a dále komplexně ocenit vybranou nemovitou věc vhodnými metodami, a tím stanovit tržní hodnotu této nemovité věci a také její cenu zjištěnou. Pro praktické ocenění byl zvolen pražský bytový dům a v něm se nacházející bytové jednotky. Tržní ocenění bytového domu a bytových jednotek má za cíl stanovit takovou tržní hodnotu, při které by tyto nemovité věci mohly být prodány za současných okolností a podmínek na trhu. Administrativní ocenění má pak za úkol určit cenu zjištěnou těchto nemovitých věcí, například pro stanovení základu daně z nabytí nemovitosti, daně darovací, apod. Dalším cílem této diplomové práce je ověřit hypotézu, že součet hodnot všech bytových jednotek bude vyšší než hodnota bytového domu jako celku.

Práce je strukturována do několika kapitol. V prvních dvou kapitolách je popsána problematika oceňování nemovitých věcí v teoretických souvislostech. Je zde vysvětleno tržní oceňování a základní přístupy k němu a dále je zde popsáno administrativní oceňování, které se provádí na základě právních předpisů. Ve třetí kapitole se pak práce věnuje praktickému ocenění bytového domu, které se týká jak ocenění bytového domu jako celku, tak i ocenění jednotlivých bytových jednotek, které se v domě nacházejí. Toto ocenění je provedeno jak tržně, tak i administrativně. Pro vyčíslení hodnot jsou zvoleny vždy dva vhodné oceňovací přístupy pro daný typ nemovité věci. Z těchto dvou dílčích hodnot je nakonec stanovena výsledná tržní hodnota daných nemovitých věcí. Metoda pro stanovení ceny zjištěné je určena na základě oceňovací vyhlášky. Ve čtvrté kapitole je následně provedena analýza zjištěných hodnot a také zhodnocení dané hypotézy.

Hypotéza

Součet tržních hodnot a zjištěných cen jednotlivých bytových jednotek bude vyšší než tržní hodnota a zjištěná cena bytového domu.

1 Tržní hodnota nemovitých věcí

Tržní hodnota nemovité věci je částka, za kterou by bylo možné danou nemovitost k datu ocenění prodat. A to za předpokladu soukromého smluvního aktu, mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím a za předpokladu vystavení majetku veřejně na trhu a s tím, že tržní podmínky dovolují řádný prodej. Tržní hodnota znázorňuje střední hodnotu předpokládaných tržních cen. Naproti tomu tržní cena je cena, kterou získal konkrétní prodávající za konkrétní majetek. Tržní cenu odhadce nemůže určit, protože se jedná o dohodu mezi prodávajícím a kupujícím. (1)

V zákoně o oceňování majetku 151/1997 Sb. se místo pojmu tržní hodnota objevuje pojem cena obvyklá. Ta je zde definována (§2, odst. 1) jako „*cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění* (2)“.

Při hledání tržní hodnoty lze postupovat různými způsoby. Jednak z pohledu nákladů, které musely být vynaloženy pro zhotovení nemovitosti, pak pomocí porovnání se současnými cenami na trhu a také z pohledu, který vyjadřuje prospěch z dané nemovitosti, který je možné očekávat. V případě pohledu nákladů a prospěchu je nutné danou hodnotu transformovat do přítomnosti, protože nás zajímá současná hodnota posuzované nemovité věci. (3)

Při tržním ocenění se tedy používají tři základní přístupy:

- Nákladová metoda - na základě vynaložených nákladů v minulosti na pořízení nemovité věci, které je nutno transformovat na současnou hodnotu. Výstupem je věcná hodnota.
- Porovnávací metoda – na základě porovnání s aktuálními cenami obdobných nemovitých věcí. Výstupem je porovnávací hodnota.
- Výnosová metoda – na základě očekávaných výnosů v budoucnosti, které je také nutno transformovat na současnou hodnotu. Výstupem je výnosová hodnota.

Při odhadu tržní hodnoty se pak provádí analýza toho, jak jednotlivé přístupy přispívají k výsledné hodnotě. Nejčastěji se používá metoda váženého průměru hodnot, které byly získány na základě nákladového, porovnávacího a výnosového přístupu. Přispění jednotlivých metod k výsledné hodnotě závisí na typu oceňované nemovitosti. (4)

1.1 Porovnávací metoda

Obecně se při porovnávacím procesu hledaný parametr hodnoceného objektu porovnává se známými parametry objektů obdobných, podobných nebo stejných. U nemovitých věcí, vzhledem k jejich jedinečnosti nelze předpokládat úplnou shodu, proto se u nich porovnávání zakládá jen na obdobě nebo podobnosti. Při využití porovnání se zohledňují kvalitativní i kvantitativní rozdíly, ve kterých se dané nemovitosti odlišují. (5)

Porovnávací metoda je tedy založena na porovnání oceňované nemovité věci s dalšími nemovitými věcmi, které mají obdobné parametry a byly v nedávné době na trhu prodány za porovnatelných podmínek. Předpokládá se, že tržní hodnota oceňované nemovitosti je ve vztahu k cenám porovnatelných nemovitostí. (1), (4)

Výsledkem porovnávací metody je porovnávací hodnota. Porovnávací hodnota se zjistí z ceny podobné nemovitosti, která byla dosažena na trhu s tím, že se musí zohlednit odlišnosti a časový posun. Spolehlivost výsledku porovnávací metody klesá s počtem a velikostí odlišností mezi porovnávanými nemovitostmi. Při hledání porovnávací hodnoty je také důležité brát v úvahu princip nabídky (nabízené nemovitosti) a poptávky (kupující). S růstem poptávky ceny nemovitých věcí rostou, pokud poptávka klesá, ceny klesají také.

Při použití porovnávací metody je také nutné brát v úvahu vnější vlivy, které také ovlivňují tržní hodnotu. Jedná se například o vlivy dané ekonomickou a politickou situací státu, regionální vlivy nebo vlivy z bezprostředního okolí. (5), (4)

Aby byla porovnávací hodnota objektivní, je nutné splnit některé podmínky:

- oceňovaná a porovnávaná nemovitost musí být srovnatelné,
- porovnávané ceny musí být aktuální,
- realizovaných obchodů by měl být dostatečný počet,
- měly by působit stejné podmínky, jako je segment trhu, účastníci aj. (4)

Pro použití porovnávací metody je nutné, aby byla k dispozici databáze porovnatelných nemovitých věcí. Proto nelze porovnávací metodu použít na nově vzniklých trzích, neboť kvalitní cenová databáze se vytváří i třicet let (je nutné vyloučit vážné hospodářské krize, války, politické změny, apod.). Při vytváření cenové databáze existují dva hlavní problémy. Jedná se o úplnost informací o porovnávané nemovité věci a pravdivost těchto informací. (1)

1.1.1 Průběh porovnávací metody

- I. Přípravná fáze
 - sběr informací
- II. Porovnávací fáze

- výběr vzorků
- volba vhodného způsobu a jednotky porovnání
- nalezení cenotvorných odlišností
- aplikace porovnávací analýzy

III. Závěrečná fáze

- analýza a vyhodnocení dílčích výsledků
- výsledná indikace porovnávací hodnoty (5), (4)

1.1.2 Přípravná fáze

V přípravné fázi se sbírají data, která jsou využitelná pro použití porovnávací metody. Jedná se o zjištění prodejních, nabídkových, vydražených a jiných cen, zjištění informací o podmínkách, při kterých bylo těchto cen dosaženo, sběr dalších dat, která popisují mj. cenotvorné vlastnosti těchto nemovitých věcí. Tato data lze získat buď vlastním sběrem nebo z externích databází.

Při vlastním sběru dat je možné data získat buď přímo od účastníků konkrétního realizovaného obchodu nebo zprostředkovaně od ostatních účastníků trhu. Přímá získaná data jsou nejcennější. Tato data jsou získána tzv. z první ruky, takže by nemělo dojít k jejich zkreslení. Při získávání přímých dat lze použít i výsledky vlastních posudků znalce, v tomto případě ale musí být odhadnutá cena dosažena i při následném prodeji, jinak se jedná o nepřímý zdroj dat. Nevýhodou přímo získaných dat je, že ne ve všech případech jsou v písemné podobě a potom je nelze zcela použít jako průkazní materiál. U zprostředkovaných dat jsou zdroji ostatní účastníci trhu, mezi které patří nabízející, zprostředkovatelé i zástupci státní nebo veřejné správy. Tato data zpravidla nejsou tak přesná jako přímo získaná. Zprostředkovaná data lze získat z údajů realitních kanceláří, z novinové inzerce, z webových stránek realitních serverů apod. Problém s těmito zdroji je, že vzhledem ke stručnému popisu nemovitosti je její identifikace do kvality a rozsahu nekomplexní a nesourodá.

Mezi důležité údaje při sběru dat, které dostatečně pokrývají hlavní možné odlišnosti, ve kterých se jednotlivé nemovitosti liší, patří poloha, způsob a možnost využití, kvalitativní a kvantitativní technické charakteristiky, ekonomické a provozní charakteristiky, podmínky transakce, vlastnická práva a jejich omezení, nerealitní komponenty.

Pro získání dat je také možné použít externí databáze. V České republice existují dva základní typy těchto databází. První z nich je databáze obchodovaných cen nemovitostí, které jsou zaměřené pro potřeby tržního oceňování (vytvářené soukromými subjekty). Jedná se například o databázi MOISES nebo RPN. Druhá je pak databáze sekundárních dat

nemovitostí zaměřené pro potřeby státu (vytvářené státními institucemi). Sem lze zařadit cenové mapy stavebních pozemků, databáze Českého statistického úřadu a základní ceny vybraných typů nemovitostí. (5)

1.1.3 Porovnávací fáze

Z dat získaných v přípravné fázi je nutné vybrat takové nemovitosti, které jsou porovnatelné s oceňovanou a je také nutné stanovit zda se budou porovnávat nemovitosti jako celky nebo pomocí přepočtu (po dílčích částech) na např. na Kč/m² užitné, pronajímatelné plochy nebo Kč/m³ obestavěného prostoru atd. Poté se stanovují cenotvorné odlišnosti. (4) Je také nutné vybrat způsob, kterým se porovnání bude provádět. Způsobů, jak lze porovnání provést existuje nepřeberné množství, nejčastěji se rozdělují dle formy porovnávání dané nemovité věci a to na přímé a nepřímé porovnání.

Výběr vzorků

Při výběru vzorků pro porovnání je hlavní podmínkou vybírat takové nemovitosti, které se vyskytují ve stejném segmentu trhu. To zajistí, že budou nemovitosti podobné v následujícím:

- ve velikosti sídla a významu polohy (samota, město, centrum, region apod.),
- v typu nemovitosti (bydlení, administrativa, služby, rekreace apod.),
- ve velikosti, rozsahu využití (jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory apod.),
- ve stavu vzhledem k operativní možnosti využití (okamžitě, podmíněčně využitelné, volné, obsazené, s možností dalšího rozvoje apod.),
- v kvalitě vzhledem ke způsobu provedení, vybavenosti (podřadná, běžná kvalita, exkluzivní).

Kromě výběru vzorků ze stejného segmentu trhu se dále doporučuje:

- Upřednostňovat nemovitosti z blízkého okolí, aby úpravy cen kvůli odlišnosti v poloze byly co nejmenší. Okruh hledání se zvětšuje, až když v blízkém okolí nejsou dostačující vzorky.
- Preferovat takové nemovitosti, které jsou co nejvíce podobné oceňované, a u kterých se očekávají minimální cenové úpravy.
- Vybírat nejaktuálnější vzorky a starší vybírat jen když aktuální neexistují. (5)
- Vybrat takové vzorky, aby nebyly všechny horší nebo všechny lepší než oceňovaná nemovitost. Nejlépe je vybrat některé nemovitosti lepší a některé horší a tím docílit toho, že oceňovaná nemovitost leží v intervalu mezi porovnávanými hodnotami. (1)

Pro porovnání je nejlepší vybrat alespoň tři vzorky, které jsou naprosto shodné jako oceňovaná nemovitost a jsou umístěné na stejném místě a byly realizovány v typických podmínkách volného trhu v dokonale konkurenčním prostředí. Vzhledem k tomu, že takovéto podmínky v praxi neexistují, je nutné nejprve vyřadit vzorky s velkými odlišnostmi a ze zbylých vybrat ty, které se nejvíce podobají oceňované nemovitosti. U přímého porovnání se doporučuje použít tři až pět kvalitních vzorků z blízkého okolí. (5)

Výběr jednotky pro porovnání

Aby bylo možné provést porovnání, je nutné určit jednotky pro porovnání. Většinou jsou ceny vzorků dané jako dosažená částka za nemovitost jako celek, tzn. jako Kč/celek. Vzhledem k tomu, že i u oceňované nemovitosti se požaduje cena za celek, je nejsnadnější zvolit tuto jednotku. U pozemků a složitějších nemovitostí, je vhodné použít jednotku porovnání, která používá závislost ceny na některém z kvalitativních nebo kvantitativních znaků. Cena pozemků je zpravidla vyjadřována v Kč/m². U takto zvolené jednotky je nutno počítat s tím, že cena je za pozemek jako celek bez ohledu na to jaká část je zastavěná a je potřebné uvážit i potenciální využitelnost a tvar pozemku. Nemovitosti se mohou porovnávat v Kč/m² podlahové, užitné, pronajimatelné plochy nebo v Kč/m³ obestavěného prostoru. U těchto jednotek je nutné u vzorků pro porovnání jejich cenu na tuto jednotku přepočítat a v závěru cenu oceněné nemovitosti je nutné přepočítat zpět na celek. (5), (4)

Způsob porovnání

Porovnání pak lze provést buď přímým nebo nepřímým způsobem. Při přímé metodě se oceňovaná nemovitá věc porovnává se souborem vybraných nemovitostí a to s každým z vybraných vzorků. Tato metoda se často uvádí jako párová analýza. U nepřímé metody se pak oceňovaná nemovitost porovnává s průměrnou hodnotou. Neporovnává se tedy s konkrétními vybranými vzorky, ale jen s jediným zástupným vzorkem, který daný soubor vzorků zastupuje. V tomto zástupném vzorku jsou zástupným způsobem zprůměrovány typické vlastnosti všech vzorků z daného souboru. (5), (1)

Nepřímá metoda porovnání lze dále dělit na nepřímé porovnání:

- s referenčním vzorkem, který byl vytvořen na základě konkrétních vzorků. Standard zástupného vzorku tedy vytváří ten, kdo provádí výběr těchto vzorků i porovnání. Vychází při tom z vlastních dat.
- s referenčním vzorkem převzatým z jiných zdrojů. Při tomto způsobu se tedy přejímají hotová data z externích zdrojů a odhadce nemůže zpětně data zkontrolovat ani ovlivnit.

Výhodou přímého porovnání je jeho jednoduchost, adresnost a transparentnost. To je dáno tím, že všechny vzorky jsou známe, protože vychází přímo z databáze nebo šetření odhadce. Známe tedy i jejich charakteristické parametry. Nevýhodou ale je, že počet vzorků bývá celkem malý a často se také stává, že je k dispozici pouze jeden vzorek. To znamená, že pokud je tento vzorek vybrán špatně, tato chyba se pak odráží v hodnotě posuzované nemovité věci.

U nepřímého porovnání je nevýhoda přímého nižší, protože při stanovování standardu zástupného vzorku je nutné vycházet z většího počtu vzorků. U nepřímého porovnání však může dojít ke ztrátě adresnosti a transparentnosti vzorku, protože ten pak nemá konkrétní hmatatelnou podobu a z tohoto důvodu ztrácí také možnost objektivního měření rozdílů a odlišností.

Nalezení cenotvorných odlišností

Po vybrání vhodných vzorků je nutné nalezení cenotvorných odlišností. Bereme v úvahu však pouze ty odlišnosti, které mají vztah k hledané porovnávací hodnotě. Diference se rozdělují do dvou skupin podle toho, co je způsobuje. Jedná se o odlišné podmínky transakce, za kterých byly ceny vybraných vzorků dohodnuty, apod. Do druhé skupiny patří odlišné cenotvorné vlastnosti, které jsou různé u jednotlivých nemovitostí.

Čím větší jsou rozdíly mezi jednotlivými nemovitými věcmi, tím větší jsou rozdíly mezi porovnávací hodnotou oceňované nemovité věci a známou cenou daného vzorku. Z toho důvodu je nutné známé ceny vzorků vhodně upravit v závislosti na směru a velikosti diferencí.

Vzhledem k jedinečnosti nemovitostí a k tomu, že do sjednaných cen mohou vstupovat různé dohody mezi účastníky, není možné přesně vyjmenovat všechny možné diference. Avšak typy diferencí se dle jejich hrubých charakteristik člení a to z toho důvodu, aby odhadce mohl při porovnávání postupovat systematicky, a aby žádnou odlišnost nevynechal nebo některou neuvažoval dvakrát.

V následující tabulce je shrnuto obvyklé členění prvků porovnání. Těchto deset prvků porovnání ve většině případů zahrnuje veškeré zásadní cenotvorné faktory, ve kterých se porovnávané nemovitosti liší. (5)

Tabulka 1 Prvky porovnání

1.	Přejímaná vlastnická práva k nemovitostem	Odlišné podmínky transakce
2.	Finanční podmínky	
3.	Podmínky prodeje	
4.	Tržní podmínky	
5.	Daňové podmínky	
6.	Poloha	Odlišné vlastnosti nemovitostí
7.	Technické faktory	
8.	Ekonomické faktory	
9.	Způsob a možnosti využití	
10.	Nerealitní faktory	

Zdroj (5)

Do přejímaných vlastnických práv k nemovitostem patří platné nájemní smlouvy nebo podobná smluvní ujednání, která by k datu ocenění přecházela na nového vlastníka. Může se například jednat o smluvně upravenou výši nájemného, která neodpovídá obvyklému nájemnému, věcné břemeno a služebnosti jako je například právo cesty, doživotní užívání, aj. Můžeme sem zařadit i památkovou ochranu staveb či území.

Odlišné finanční podmínky transakce jsou například platby předem nebo dodatečně. V této skupině se také zohledňují provize a poplatky (např. realitní kanceláři).

Mezi odlišné podmínky prodeje řadíme obchod mezi spřízněnými subjekty, nevýhodné podmínky pro jednu stranu, emotivní vliv (citová vazba – kupující je ochoten zaplatit víc), snaha o dokoupení části pro plánovaný celek, obchod s podílem na nemovitosti, neobvyklé chování účastníků prodeje, apod. Můžeme sem také zařadit to, když se jedná o nabídkovou cenu. Ta totiž vystihuje jednostranný názor prodávajícího a proto se v tomto případě nejedná o tržní cenu a bývají zpravidla vyšší než následně realizované. V případě, kdy máme k dispozici nabídkovou cenu vzorku je nutné snížení této ceny obvykle o 10-15 %.

U odlišností v tržních podmínkách prodeje se jedná o časový úsek mezi prodejem daného vzorku a časem hledání porovnávací hodnoty. Patří sem hlavně faktory jako hospodářský vývoj, inflace, změna úrokových sazeb, změna daňových zákonů, apod.

Odlišnosti v daňových podmínkách prodeje znamenají to, že je nutné si dávat pozor, zda použitý vzorek obsahuje DPH nebo ne. U porovnávání je lepší uvažovat ceny bez DPH.

Při hodnocení odlišností v poloze nemovitosti můžeme uvažovat dvě oblasti. První z nich je hodnocení v rámci širších geografických vztahů. Sem patří velikost obce, poloha v rámci regionu nebo státu, význam obce – správa, hospodářství, zdravotnictví, školství, doprava,

kvalita životního prostředí, aj. Druhou oblastí pak je hodnocení v konkrétní lokalitě, kde porovnááme:

- Umístění nemovitosti v rámci obce – zde se přistupuje na základě toho, že ceny rostou směrem k epicentru (obvykle centrum města pro komerční budovy, klidné lokality s dobou dopravní dostupností pro rodinné domy).
- Urbanistické vztahy k okolí – nemovitosti většinou dělíme na solitérní, řadové, nárožní a koncové. Nárožní a koncové nemovité věci bývají většinou dražší.
- Dopravní dostupnost a možnosti parkování – vzdálenost k zastávce, možnost příjezdu osobním automobilem, možnost parkování, aj. Tyto odlišnosti jsou složité pro kvantifikace a cenovou úpravu je nutné odborně odhadnout. U parkování lze použít výši nákladu na vystavění parkovacího stání.
- Konfigurace terénu, tvar pozemku, využití pozemku, orientace ke světovým stranám – nemovitosti na rovinatém terénu jsou obvykle považovány za výhodnější. levnější jsou pak pozemky, které jsou úzké, mají nároží ve tvaru ostrých úhlů, mají nepřístupné hranice, apod.
- Ostatní vlivy okolí – jedná se hlavně o stavební činnost, obtížný provoz v sousedství (skládky, vřakoviště,...), rizikový provoz v okolí, rušivý provoz na komunikacích, psychologicky problematická zařízení (hřbitov, krematorium), konfliktní nebo nepřizpůsobivý sousedé, potenciální přírodní hrozby (sesuv půdy, zátopa, poddolované území,...).

Do odlišností v technických charakteristikách řadíme odlišnosti v:

- kvantitě – výměra pozemku, celková zastavěná plocha, součet zastavěných ploch všech podlaží, celková podlahová plocha stavby, užitná plocha, pronajimatelná plocha, obytná plocha, obestavěný prostor.
- kvalitě – jsou obtížně měřitelné, řadíme sem druh konstrukce, použitá technologie a stavební materiály, dispoziční řešení, vnitřní vybavení, architektura, příslušenství jako přípojky medií, likvidace odpadů. V případě porovnávání odlišností v technické kvalitě je nutné porovnávat nemovitost jako celek a porovnávat hlavně prvky dlouhodobé životnosti.
- stáří – nesmí se uvažovat pouze rozdíl ve stáří staveb, ale i rozdíl mezi reálným technickým stavem. Rozdíl ve stáří mezi oceňovanou nemovitostí a vzorkem by neměl být vyšší než 10 let.

Nemovitosti se mohou odlišovat v ekonomických faktorech hlavně ve velikosti pronajímatelných ploch, kvalitě pronajímatelných ploch, nájemních podmínkách, skladbě nájemníků, provozních nákladech, nákladech na opravy a rekonstrukce.

U odlišností ve způsobu a možnosti využití je nutné uvažovat s tím, zda bude nutná demolice, přestavba, zachování funkce nebo zda bude možný rozvoj (např. půdní vestavba). U tohoto prvku se provádí analýza nejlepšího a nejvyššího využití, které je definováno jako pravděpodobné, zdůvodnitelné, a legální užití nemovité věci, které je fyzicky reálné, technicky podložené, finančně přiměřené a směřuje k nejvyšší hodnotě nemovitosti.

Mezi odlišné nerealitní faktory spadají věci, které nejsou součástí ani příslušenstvím nemovitosti, ale přesto jsou zahrnuty v prodejní ceně. Jedná se například o nábytek, vnitřní vybavení, zařízení, apod. (4), (5)

Aplikace porovnávací analýzy

Po výběru vhodných vzorků se tyto vzorky porovnávají s oceňovanou nemovitostí a hledají se cenotvorné odlišnosti, následně se vyhodnocují a výsledky se zahrnují do závěrů a ty pak vedou k indikaci porovnávací hodnoty. Pro tento analytický proces se používají porovnávací analýzy, kdy se nejčastěji používá kvantitativní nebo kvalitativní analýza.

Kvantitativní analýza vychází z toho, že nalezené cenotvorné odlišnosti se kvantifikují, rozdíl se promítá do ceny přímo cenovými úpravami v podobě srážek/přirážek. (5)

Ceny vzorků se upravují formou procentuálních přípočtů, pomocí koeficientů nebo srážkami/přirážkami absolutních částek. Pravidla pro úpravu cen jsou takové, že pokud je oceňovaná nemovitost shodná se vzorkem, pak je porovnávací hodnota rovna známé ceně vzorku. Pokud je oceňovaná horší než vzorek, pak je porovnávací hodnota nižší než známá cena vzorku. V případě, že oceňovaná je lepší než vzorek, pak je porovnávací hodnota vyšší než cena vzorku. (4)

Kvalitativní analýza se snaží indikovat porovnávací hodnotu podle kvalitativního hodnocení odlišností. Cenové odlišnosti se hodnotí jako horší nebo lepší než oceňovaná nemovitost. (5)

1.1.4 Závěrečná fáze

V závěrečné fázi porovnávací metody je nutné provést analýzu a vyhodnocení dílčích výsledků a výsledně indikovat porovnávací hodnotu.

Závěrečná indikační analýza

Vzhledem k tomu, že kvalita výsledků porovnávací hodnoty je závislá na kvalitě dat, množství vzorků, volbě způsobu porovnání, se v praxi porovnávací hodnota často vyskytuje

ve formě několika dílčích výsledků, a proto je nutné dílčí výsledky sjednotit tak, abychom dostali jediný výsledek.

Sjednocení lze provést buď v rámci samotného porovnávacího přístupu nebo při závěrečné analýze výsledku z jednotlivých přístupů. Nejčastěji se používá první uvedený způsob a ten lze provést třemi způsoby. První se přiklání přímo k jednomu z výsledků nejvhodnějšího vzorku a ten se uvažuje jako porovnávací hodnota. Druhý volí porovnávací hodnotu jako střední hodnotu (průměr, vážený průměr, medián, modus, apod.) všech nebo některých dílčích výsledků. Třetí pak volí porovnávací hodnotu jako odhad v rámci intervalu vymezeného dílčími výsledky.

Volbu jednoho z výše uvedeného způsobu lze založit na analýze vhodně zvolených znaků např. největší podobnost, počet cenových úprav, velikost cenových úprav, aktuálnost, technická spolehlivost aplikovaných postupů, aj. (5)

1.2 Výnosová metoda

Hodnota nemovitosti zjištěná na základě výnosového přístupu se nalezne pomocí měření očekávaného budoucího prospěchu - výnosu, který plyne z vlastnictví nemovitosti. Pokud potenciální poptávající očekává a potenciální nabízející přisuzuje hodnocené nemovitosti vyšší a kvalitnější prospěch, hodnota nemovitosti roste. Pokud se nemovitosti oceňují pomocí výnosové metody, je nutné konkretizovat očekávaný prospěch (pravděpodobná velikost, jeho časový průběh, atp.) a poté tento budoucí prospěch transformovat k současnosti. (6)

Jak plyne z předchozího odstavce, výnosová hodnota je rovna součtu všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti, které jsou následně kapitalizovány na současnou hodnotu. Výnosová metoda je tedy založena na časové hodnotě peněz a relativní výši rizika dané investice.

Při hledání tržní hodnoty je nutné k ní přistupovat dynamicky, jelikož hodnota nemovitosti a její cenotvorné faktory se vyvíjí a mění v závislosti na čase a dalších podmínkách – se situací na trhu. To znamená, že do očekávaných výnosů je potřeba zahrnout veškeré změny výnosů, kapitalizačních měr, změny vztahující se technickým (znehodnocení, opotřebení), funkčním, užitkovým, právním, ekonomickým změnám, apod. (4), (3)

1.2.1 Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku

Jako první při výpočtu tržní hodnoty pomocí výnosového přístupu je provedení analýzy nejvyššího a nejlepšího využití nemovitosti. „*To lze definovat jako využití majetku, které je v souladu se zákonem, technicky proveditelné, finančně možné a u komerčně využívaného*

majetku takové, které zajišťuje nejvyšší trvalý výnos a jehož výsledkem je dosažení maximální hodnoty majetku (1, str. 62).“

Při analýze nejlepšího a nejvyššího využití se hodnotí dodržení právních předpisů, technická proveditelnost, investiční proveditelnost a maximální ziskovost.

Závěrem analýzy může být, že využití majetku je v souladu s nejlepším a nejvyšším využitím (všechna výše uvedená kritéria jsou splněna), může se tedy pokračovat v analýze tržní hodnoty, nebo je v souladu s výhradou (splněna např. tři ze čtyř kritérií). V tomto případě je nutné vypočítat náklady nutné k uvedení majetku do souladu s nejlepším a nejvyšším využitím. Pokud se zjistí, že více než jedno kritérium není splněno, majetek není využíván v souladu s nejvyšším a nejlepším využitím. V tomto případě je nutné toto využití nejprve namodelovat a poté vyčíslit náklady na uvedení majetku do požadovaného stavu. (1)

1.2.2 Výnosy z nemovitostí

Pro nalezení výnosové hodnoty je nutné stanovit budoucí očekávaný výnos. Ten můžeme definovat jako rozdíl mezi všemi předpokládanými příjmy, neboli výnosy z nemovitosti, a výdaji, neboli náklady, které jsou spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Tyto výnosy se obvykle stanovují na období jednoho roku. (7)

Budoucí očekávaný výnos lze vyjádřit ve třech formách jako:

- jediný reprezentativní výnos, který se očekává v následujícím roce od data ocenění. Tato forma se hodí pro použití přímé kapitalizace.
- časová řada jednotlivých výnosů po předpokládanou dobu, kdy výše výnosů může být nesystematická, nebo se jejich vliv může projevat jen v určitých časových úsecích. Délka trvání časové řady lze vztáhnout např. k době trvání nájemního vztahu. Při tomto vyjádření očekávaných výnosů se následně obvykle používá diskontování jednotlivých výnosů.
- řada systematicky se chovajících výnosů po určitou dobu časového intervalu. Výnosy mohou mít konstantní, klesající nebo stoupající trend.

Při výpočtu hodnoty pomocí výnosové metody se rozlišují čtyři typy výnosů:

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

Všechny typy výnosů spolu souvisejí. Tyto vztahy jsou znázorněny v následující tabulce. (3), (7)

Tabulka 2 Vztah mezi jednotlivými typy výnosů

Potenciální hrubý výnos (PHV)
- Výpadek nájemného a ztráty (r_{vn})
= Efektivní hrubý výnos (EHV)
- Odpočet provozních nákladů (PN)
= Čistý provozní výnos (V)
- Odpočet splátek (R_S)
= Čistý provozní výnos po odpočtu splátek

Zdroj (7)

Potenciální hrubý výnos

Potenciální hrubý výnos je celkový výnos za předpokladu, že je nemovitost stoprocentně využívána. Od tohoto výnosu nejsou odečteny provozní náklady. Zpravidla se stanovuje na dobu jednoho roku. Do potenciálního hrubého výnosu se jako hlavní zdroj příjmů započítávají platby nájemného, které se stanoví na základě stávajících nebo potenciálních smluvních vztahů. Dále se mohou objevit výnosy z nereálné činnosti. Potenciální hrubý výnos se obvykle určuje jako součin komerčně využitelné plochy a nejvyššího dosažitelného nájemného či nájemného dle uzavřených nájemních smluv, tzn. že jeho jednotkou jsou $Kč/m^2/rok$, $Kč/m^3/rok$, apod. (3), (1)

Rozlišujeme dva typy nájemného. Jedná se o nájemné tržní a smluvní.

Tržní nájemné je takové nájemné, kterého se dosahuje za podobné prostory či plochy v daném segmentu trhu při působení nabídky a poptávky a za podmínek, které se na trhu uplatňují a jsou na něm přijímány. Tržní nájemné je závislé na stavu nabídky a poptávky, na vnějších okolnostech daných hlavně polohou (politicko-správní, ekonomický, sociálně-demografický význam obce, její infrastruktura, atp.), na vnitřních podmínkách (ty jsou dané parametry nemovitostí – kvantita, kvalita, funkce, využitelnost, možnosti rozvoje apod.), na službách, které jsou poskytovány pronajímatelem nájemcům. Tržní nájemné se používá u volných pronajímatelných ploch, prostorů využívaných bezúplatně vlastníkem nebo u ploch, které je možné znovu/nově pronajmout po změně vlastníka za nových neomezujících podmínek.

Druhý typ je nájemné smluvní. Výše smluvního nájemného je stanovena na základě podmínek, které jsou sjednány v nájemní smlouvě. Smluvní nájemné může být nájemným tržním. Smluvní nájemné se použije pokud změna vlastníka nedovoluje změnu nájemného na tržní po dobu fixované výše nájemného. Zvláštní typ smluvního nájemného je nájemné

regulované. Výše a podmínky regulovaného nájemného jsou limitovány zákonnými prostředky a slouží hlavně pro ochranu nájemníků. (3), (7)

Efektivní hrubý výnos

Efektivní hrubý výnos se stanoví jako rozdíl potenciálního hrubého výnosu a přepokládaného výpadku nájemného a ztrát. Tento výnos nám dává reálný pohled na hrubý výnos. Výpadek nájemného a ztrát je nutné od potenciálního hrubého výnosu odečíst, protože stoprocentní využití nemovitosti (s čehož PHV vychází) je v praxi vcelku vzácné. Pro stanovení výpadku nájemného je nutné vycházet ze znalosti trhu s pronájmy v daném segmentu trhu. Výpadek nájemného se stanoví jako srážka z hrubého potenciálního výnosu. U nepředvídatelných rizik, obvykle na základě zkušeností, procentní srážkou, u předvídatelných pak jako konkretizovaná srážka na základě délky nájemních smluv (a z toho vyplývajících četností změny nájemníků).

Mezi důvody výpadku nájemného například patří:

- část prostorů není plně obsazena,
- část prostorů je v rekonstrukci nebo modernizaci, která brání pronajmutí,
- přerušeni plateb nájemného v důsledku změn nájemníků (hledání nového nájemníka, stěhování, příprava prostor k novému pronajmutí apod.),
- nájemník neplatí nebo je v platební prodlevě,
- nepředvídatelné okolnosti (živelné katastrofy, dlouhodobé poruchy apod.). (3), (1)

Čistý provozní výnos

Čistý provozní výnos získáme pokud od efektivního hrubého výnosu odečteme provozní náklady. Tento výnos se ve většině případů použije ke kapitalizaci nebo diskontování při transformaci na současnou hodnotu. Lze použít ve formě jediného reprezentativního výnosu i ve formě časové řady jednotlivých čistých výnosů pro určité nebo i nekonečné množství období.

Provozní náklady jsou náklady nutné pro provoz nemovitosti a zajišťují, že bude získán a udržen efektivní hrubý výnos. Tyto náklady se mohou členit na provozní náklady vykazované (v účetní evidenci nebo jiných dokladech) a provozní náklady očekávané (odhadnuté předpokládané náklady, bude nutno je vynakládat). Provozní náklady se podle druhu člení na fixní, variabilní a obnovovací.

Fixní náklady jsou takové, které je nutno vynaložit bez ohledu na obsazenost/neobsazenost a intenzitu využívání nemovitosti. Mezi fixní náklady patří například daň z nemovitosti, pojištění (staveb, odpovědnosti za škody) a jiné fixní náklady

(sem patří např. náklady spojené s dlouhodobým pronájmem nemovitostí (zejména pozemků) jiných vlastníků, které podmiňují výnos oceňovaného majetku, apod.).

Variabilní náklady jsou pak náklady, jejichž výše je podmíněna rozsahem, intenzitou a způsobem využívání nemovitosti. Do variabilních nákladů se zahrnují např. náklady na správu nemovitostí, na dodávky médií, na provoz technických zařízení (vytápění, příprava teplé vody, klimatizace atp.), na údržbu a opravy, na odvoz a likvidaci odpadů, na bezpečnostní služby, na jednorázové externí činnosti (honorář za činnost architekta), provize (vyhledání nájemce realitní kanceláří) a poplatky (úřední úkony).

Obnovovací náklady jsou náklady na průběžnou výměnu prvků s krátkodobou životností. Tyto prvky zastarávají a opotřebovávají se rychleji než stavba. Patří sem hlavně náklady na výměnu střešní krytiny, povrchové úpravy, výplně otvorů, zařizovací předměty apod. Obnovovací náklady se odhadnou jako očekávané náklady na výměnu daných konstrukcí, které jsou rozloženy do období jejich výměny. Obvykle se vynakládají ve vztahu se změnou nájemníka. (3), (7)

Čistý provozní výnos po odpočtu splátek

Roční splátky úvěru se musí odečíst od čistého provozního výnosu v případě, že je nemovitost zadlužená a jsou součtem periodických plateb (splátky jistiny + úroky z úvěru) vztažené k výnosu z nemovitosti, tedy nejčastěji k jednomu roku.

Čistý provozní výnos po odpočtu splátek je tedy očekávaný výnos z nemovitosti, který se vypočítá jako rozdíl čistého provozního výnosu a ročních splátek. (7)

1.2.3 Transformace výnosů na současnou hodnotu

Budoucí prospěch, který je možné vyjádřit buď ve formě řady očekávaných budoucích výnosů nebo formou jediného reprezentativního výnosu, je nutné převést do současného rozměru. Transformaci je možné provést diskontováním nebo kapitalizováním. Zda použít diskontování nebo kapitalizování je závislé na formě očekávaných budoucích výnosů. (3)

Diskontování

Diskontování se použije, pokud jsou očekávané budoucí výnosy vyjádřeny ve formě řady jednotlivých budoucích výnosů v jednotlivých letech. Diskontování lze také nazvat jako metoda diskontovaného cash-flow. Při tomto způsobu je součet všech očekávaných budoucích výnosů odúročený, neboli diskontovaný k současnosti. Pro diskontování se používá diskontní míra. (6)

Technika diskontování se obvykle používá, pokud je velikost jednotlivých výnosů proměnlivá a jejich tok je nerytmický. Výpočet se pak provádí tak, že jsou jednotlivé výnosy

odúročeny, každý samostatně, na jejich současné hodnoty a následně jsou sečteny. Tento součet pak vyjadřuje výnosovou hodnotu nemovitosti. (3)

Diskontní míra je míra výnosnosti, která je běžná pro výnosy z nemovitosti v daném segmentu trhu a také zahrnuje míru rizika. Diskontní míra nepočítá s návratností investice, která znamená poměr budoucí a současné hodnoty investice. Míra návratnosti je vyjádřena pomocí reverzního výnosu. Reverzní výnos je poslední výnos z řady výnosů po dobu trvání investice, který může například představovat výnos z prodeje nemovitosti. (3), (1)

Obecný vzorec pro diskontování je následující:

$$VH = V_1 * \frac{1}{(1 + i_1)^1} + V_2 * \frac{1}{(1 + i_2)^2} + \dots + V_n * \frac{1}{(1 + i_n)^n} = \sum_1^n V_n * \frac{1}{(1 + i_n)^n}$$

Vzorec 1 Obecný vzorec diskontování

kde: V_n je čistý roční výnos v příslušném roce,
 n je pořadí roku, k němuž se příslušný výnos vztahuje,
 i_n je diskontní míra zvolená pro příslušný rok,
 $\frac{1}{(1+i)^n}$ je odúročitel.

V praxi se obvykle zavádí předpoklad, že po celou řadu výnosů se používá jednotná diskontní míra:

$$VH = \sum_1^n V_n * \frac{1}{(1 + i)^n}$$

Vzorec 2 Vzorec diskontování při jednotné výnosové míře

Pokud máme jediný jednorázový výnos na konci n-tého roku, je možné výnosovou hodnotu nemovitosti vypočítat podle vzorce:

$$VH = V * \frac{1}{(1 + i)^n}$$

Vzorec 3 Výnosová hodnota při jediném jednorázovém výnosu na konci n-tého roku

Současná hodnota jediného výnosu se tedy vypočte jako součin odúročitele, vztaženého k danému roku a tomuto výnosu.

V praxi se ovšem případ s jediným výnosem příliš nevyskytuje. Zpravidla se jedná o řadu výnosů v různých obdobích – proměnlivé roční výnosy. Výnosová hodnota se poté rovná součtu výnosů v jednotlivých letech, které jsou přepočítány na současnou hodnotu:

$$VH = \sum_1^n V_n * \frac{1}{(1 + i)^n}$$

Vzorec 4 Výnosová hodnota při proměnlivých ročních výnosech

kde: V_n je výnos v roce n ,

n je počet uvažovaných let.

Také lze předpokládat konstantní výnosy z nemovitosti po určitou dobu. Tento případ lze také nazvat dočasná renta a výnosová hodnota se pak vypočítá ze vztahu:

$$VH = V * \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} = V * \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n * i}$$

Vzorec 5 Výnosová hodnota při konstantních výnosech z nemovité věci po určitou dobu

kde: V je konstantní výnos v jednotlivých letech,

n je délka trvání renty v rocích.

Dále můžeme předpokládat konstantní výnosy z nemovitosti po neomezenou dobu, neboli věčnou rentu. Pro tento případ platí následující vztah:

$$VH = \frac{V}{i}$$

Vzorec 6 Výnosová hodnota při konstantních výnosech z nemovité věci po neomezenou dobu

kde: V je konstantní výnos v jednotlivých letech.

Může nastat také situace, kdy výnosy budou z nemovitosti plynout až po uplynutí určité doby. Tento případ lze nazvat odložená věčná renta a výnosová hodnota se vypočítá podle vzorce:

$$VH = \frac{V}{i} * \frac{1}{(1+i)^k}$$

Vzorec 7 Výnosová hodnota při výnosech z nemovité věci až po uplynutí určité doby

kde: V je konstantní roční výnos,

k je odklad renty v rocích.

Také lze předpokládat situaci, kdy s výnosy počítáme až po uplynutí určité doby a jen po určitou dobu. Tento případ se nazývá odložená dočasná renta a výnosová hodnota se vypočítá ze vztahu:

$$VH = V * \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} * \frac{1}{(1+i)^k}$$

Vzorec 8 Výnosová hodnota při výnosech z nemovité věci až po uplynutí určité doby a jen po určitou dobu

kde: V je konstantní roční výnos,

n je délka renty v letech,

k je odklad renty v rocích. (7)

Kapitalizování

Při kapitalizování se hodnota nemovitosti stanoví pomocí jednoho typického ročního výnosu a předpokládá ustálený vztah mezi výnosovou hodnotou a jedním reprezentativním

výnosem, který nastane v dalším roce po datu ocenění. Při této metodě se používá míra kapitalizace, která představuje poměr typického výnosu k hodnotě v příslušném segmentu trhu. Míra kapitalizace zahrnuje míru výnosnosti, míru návratnosti i míru rizika. (6), (1)

Existují dva způsoby kapitalizace – přímá a výnosová.

Přímá kapitalizace je založena na přímé úměře výnosové hodnoty nemovité věci a jediného reprezentativního výnosu. Poměr mezi výnosovou hodnotou a reprezentativním výnosem je vyjádřen mírou kapitalizace, která je při přímé kapitalizaci odhadnuta porovnáním s mírami kapitalizace obdobných nemovitostí. U této míry pak složka výnosnosti a návratnosti není rozlišována a jedná se tedy o zjednodušený poměrový ukazatel mezi výnosem a hodnotou. (3)

Přímé kapitalizování vede k rychlé orientaci o možné výši výnosové hodnoty.

Výnosovou hodnotu lze získat jako násobek ročního výnosu:

$$VH = V * k$$

Vzorec 9 Vzorec kapitalizování

kde: VH je výnosová hodnota nemovitosti,

V je odhadnutý roční výnos,

k je koeficient vyjadřující ustálený poměr mezi výnosem a hodnotou.

Velikost koeficientu k vychází z porovnání prodejních cen a dosahovaných hrubých výnosů porovnatelných nemovitých věcí. (7)

Výnosová kapitalizace je transformační metoda pro převod očekávaného prospěchu z nemovitosti do současnosti, která je založena na vztahu mezi jediným budoucím výnosem a současnou výnosovou hodnotou. Při stanovení očekávaného reprezentativního výnosu se na rozdíl od přímé kapitalizace přihlíží i k odhadnutému vývoji následujících budoucích výnosů po dobu zvoleného časového úseku a k očekávaným trendům změn v závěru nebo průběhu tohoto časového období. Rozdíl od diskontování je takový, že není nutné odhadovat budoucí výnosy nemovitosti v přesné číselné hodnotě. (3), (7)

Pro výpočet výnosové hodnoty lze použít věčnou rentu. Při tomto způsobu se předpokládá, že pokud bude renta přerušena, bude možné nemovitou věc prodat bez z toho vyplývající ztráty hodnoty. Výpočet vychází ze vztahu:

$$VH = \frac{V}{i}$$

Vzorec 10 Výnosová hodnota za použití věčné renty

kde: VH je výnosová hodnota nemovitosti,

V je reprezentativní výnos z nemovitosti,

i je míra výnosnosti.

Ztratí-li nemovitá věc za dané období plně na hodnotě, použije se pro výpočet následující vzorec:

$$VH = \frac{V}{i + \frac{1}{n}}$$

Vzorec 11 Výnosová hodnota při ztrátě plné hodnoty nemovité věci

kde: n je délka časového úseku v rocích.

Ztratí-li nemovitá věc za dané období částečně na hodnotě, stanovíme její výnosovou hodnotu dle:

$$VH = \frac{V}{i - (-\Delta H * \frac{1}{n})}$$

Vzorec 12 Výnosová hodnota při ztrátě částeční hodnoty nemovité věci

Hodnota nemovité věci se může také za dané období zvýšit a potom se výnosová hodnota vypočítá podle vzorce:

$$VH = \frac{V}{i - (+\Delta H * \frac{1}{n})}$$

Vzorec 13 Výnosová hodnota při zvýšení hodnoty nemovité věci

kde: ΔH je změna hodnoty. (7)

1.2.4 Výnosová a kapitalizační míra

Pro oceňování nemovitostí na základě výnosové metody existují dvě kategorie měr – výnosová a kapitalizační. Tyto míry se nesmí zaměňovat. Míra kapitalizace vyjadřuje poměr mezi jediným očekávaným ročním výnosem a současnou hodnotou nemovitosti. Mezi míry kapitalizace patří celková kapitalizační míra, míra kapitalizace pozemku, míra kapitalizace stavby, atd. Diskontní (výnosová) míra slouží pro přeměnu budoucích výnosů na jejich současnou hodnotu. Mezi diskontní míry patří míra výnosová, diskontní, úroková, vnitřní míra výnosnosti, atd. (7)

Při oceňování nemovitých věcí na základě výnosového přístupu, výnosová hodnota představuje investici, u které účastníci trhu očekávají návratnost vloženého kapitálu a zisk za vložení kapitálu. Návratnost je představována reverzí, u které jde většinou o výnos z budoucího prodeje. Zisk znamená jednotlivé výnosy z nemovitosti.

Míra kapitalizace obsahuje obě složky (návratnost a zisk) najednou. Při přímé kapitalizaci jsou tyto složky zastoupeny v nedefinovaném poměru. U výnosové kapitalizace jsou tyto složky definovány a zastoupení složek je závislé na modelové situaci.

Výnosová míra bere tyto složky v úvahu odděleně, reverzi považuje jen za jeden z řady očekávaných výnosů. (3)

Stanovení míry výnosnosti

Míra výnosnosti se musí odhadnout, není možné tuto míru přesně spočítat. Čím vyšší riziko dané investice, tím je požadovaná vyšší míra výnosnosti. Odhad míry výnosnosti vychází z kvalitativního porovnání s jinými nabízejícími se investičními příležitostmi. Pro stanovení lze použít dva způsoby:

- stavebnicový způsob odhadu míry výnosnosti, při kterém se vychází z dosahované míry výnosnosti u obdobných typů nemovitých věcí, která je následně upravovaná o přírážky nebo srážky, které reagují na potenciální rizika.

$$i_v = i_p \pm \Delta i$$

Vzorec 14 Stavebnicový způsob odhadu míry výnosnosti

kde: i_v je míra výnosnosti,

i_p je míra výnosnosti u obdobných nemovitostí,

Δi jsou přírážky a srážky reprezentující odlišnosti výchozí míry výnosnosti.

- srovnání s výnosností relativně bezpečného typu investic a připočtení rizikové prémie, kde bezpečný typ investice jsou např. státní pokladniční poukázky.

$$i_v = i_p \pm \Delta i$$

Vzorec 15 Stanovení míry výnosnosti srovnáním s relativně bezpečnou investicí

kde: i_v je míra výnosnosti,

i_p je míra výnosnosti bezpečné investice na finančním trhu,

Δi jsou přírážky reprezentující rizika, hrozby, nevýhody ve srovnání s bezpečnou investicí. (7)

Zohlednění rizik

Rizika je možno zohlednit dvěma způsoby. Buď úpravou čitatele a to tak, že se odpočítá riziko výpadku výnosu a úprava se projeví v absolutní hodnotě (Kč/rok). Nebo úpravou jmenovatele, kdy se upravuje míra výnosnosti a úprava se projeví relativně (zvýšení míry v %). (6)

Rizika můžeme dělit na systémová a nesystémová.

Systémová rizika spočívají v makroekonomickém pohledu, týkají se všech segmentů trhu a působí globálně. Hlavní zdroje systematického rizika jsou například domácí politické klima, hospodářská situace, mezinárodní politická situace, pohyb devizových kurzů, změny úrokových měr, inflace, atd.

Nesystémová rizika spočívají v mikroekonomickém pohledu, jejichž původ je závislý na druhu nemovitosti a segmentu trhu. Tato rizika můžeme dále dělit na interní a externí rizika.

Interní rizika vyplývají přímo z podstaty nemovité věci a zahrnují se sem rizika technická a ekonomická.

Technická rizika jsou například potenciální hrozby skrytých závad v závislosti na použitých materiálech, technologiích, na vybavení, statice, situování, údržbě, znehodnocení, apod.

Ekonomická rizika jsou potom například hrozby rychlého ekonomického i morálního zastarávání, zaostávání za standardem, nízké variability, apod.

Externí rizika jsou daná okolním prostředím. Tato rizika můžeme dělit na rizika rozvoje území, polohy nemovitosti, sociálně demografická, ekonomická, jiná.

Mezi rizika rozvoje území patří kvalita prostředí, soulad s uzemním plánem, zastavěnost, vývoj infrastruktury, dopravní dostupnost, zásobování médií, apod.

Riziko polohy nemovitosti je například umístění v záplavové oblasti, poddolovaném území, v poloze ohrožené sesuvy půdy, sněhovými lavinami, apod.

Ekonomická rizika se váží na změny nabídky a poptávky v daném segmentu trhu, kupní sílu, likviditu, změny v provozních nákladech, nájmech, cenách materiálů, atd.

Do jiných rizik můžeme zahrnout konfliktní sousedy, nedořešené vlastnické vztahy, omezené možnosti pojištění, atd. (3), (7)

Stanovení míry kapitalizace

Kapitalizační míra vyjadřuje vztah mezi jediným výnosem a hodnotou. Zohledňuje i návratnost investice.

$$i = \frac{V_1}{VH}$$

Vzorec 16 Stanovení kapitalizační míry

kde: i je míra kapitalizace,

V_1 je výnos obvykle v roce následujícím po datu ocenění,

VH je výnosová hodnota.

Odhad kapitalizační míry je možný dvěma způsoby:

- přímé porovnání s mírami kapitalizace, které jsou dosahované u obdobných nemovitostí. Při použití přímé kapitalizace.

$$i = \frac{V}{VH}$$

Vzorec 17 Stanovení kapitalizační míry při přímé kapitalizaci

- odvozením z míry výnosnosti zohledněním složky na návratnost. Při použití výnosové kapitalizace.

$$i = i_v - (\pm \Delta_H * A) \text{ při očekávané změně o konstantní částku,}$$

$$i = i_v - (\pm \delta_E) \text{ při očekávané změně o konstantní poměr.}$$

Vzorec 18 Stanovení kapitalizační míry při použití výnosové kapitalizace

kde: i je míra kapitalizace,

i_v je míra výnosnosti,

$\Delta_H * A$ je změna o konstantní částku,

δ_E je změna o konstantní poměr. (6)

1.3 Nákladová metoda

U nákladové metody se jedná o technický pohled na nemovitou věc. Výsledkem nákladové metody je věcná hodnota, která se rovná velikosti celkových nákladů, které jsou potřebné na znovuvybudování nemovité věci a to včetně nákladů na nákup pozemku. Tyto náklady se snižují o znehodnocení, zohledňují se funkční a ekonomické nedostatky. (4)

Při stanovování věcné hodnoty se postupuje způsobem, který je popsán v následujících podkapitolách.

1.3.1 Popis majetku

Nejprve je nutné správně identifikovat hlavní i vedlejší stavby a také pozemek. U pozemků je nutné popsat umístění, tvar, svažitost, přístupnost, účel, využití, dále je také nutné uvést parcelní číslo, rozlohu a způsob využití. V popisu hlavní stavby se uvádí parcelní číslo pozemku, na kterém stojí, využití stavby, materiálově-technická charakteristika, stáří, životnost, zastavěná plocha, obestavěný prostor, celková podlahová plocha, aj. (1)

1.3.2 Výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor lze stanovit dvěma způsoby. První způsob je výpočet podle ČSN 73 40 55, která chápe stavbu jako geometrické těleso včetně základů, střechy, apod. Druhý způsob výpočtu je dle cenového předpisu, neboli dle prováděcí vyhlášky k zákonu 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Při tomto způsobu výpočtu dochází ke zjednodušení a nejsou uvažovány některé konstrukce (např. základové). Kromě obestavěného prostoru je také nutné zjistit i další parametry, mezi které patří např. zastavěná plocha, počet nadzemních a podzemních podlaží, celková podlahová plocha, apod. (1), (4)

1.3.3 Stanovení typu objektu

Při stanovení typu objektu je nutné určit způsob užití a druh konstrukce. U způsobu užití se stanovuje zda se jedná o např. administrativní budovu, budovu pro průmysl, výrobu, energetiku, domy vícebytové, apod. Druhem konstrukce může být např. konstrukce zděná, monolitická železobetonová, montovaná z dílů železobetonových, apod. (1), (8)

1.3.4 Výpočet reprodukční ceny

„Reprodukční cena je cenou, za kterou by bylo možno v současné době pořídit shodnou stavbu nebo stavbu shodných parametrů (1, str. 97).“

Ke stanovení reprodukční ceny lze použít následující:

- Vlastní databázi reprodukčních cen. U tohoto způsobu je potřeba neustále shromažďovat informace o uskutečněných nákladech na výstavbu různých staveb. Proto je využití vlastní databáze velmi časově náročné.
- Cenový předpis, který udává základní ceny za měrnou jednotku. Cenový předpis vytváří orgány státní správy, které k jeho tvorbě využívají statistické údaje o nákladech na stavbu poskytovaných stavebními firmami. Mezi výhody využití tohoto způsobu patří opora v právním předpisu, jednoduchost a srozumitelnost, všeobecná použitelnost, apod. Nevýhodou pak je to, že dokonale nepřihlíží k místním podmínkám a vzhledem k době přípravy cenového předpisu jsou data v něm asi rok stará.
- Ceníky stavebních prací (cenové soustavy ÚRS Praha, RTS Brno, Callida, aj.). Tento způsob je přesnější a využívá aktuálnější ceny než při použití cenového předpisu.
- Rozpočtování. Jedná se o zpracování položkového rozpočtu. Tento způsob je sice nejpresnější, ale také nejpracnější a pro oceňování majetku se moc nepoužívá.
- Přepočet pořizovací ceny na současnou hodnotu pomocí indexů. Tato metoda využívá známou pořizovací cenu (např. z účetní evidence), která se následně přepočítává na současnou hodnotu pomocí inflačního koeficientu za dané období. Přepočet nelze použít u staveb, na kterých se prováděly rekonstrukce, technická zhodnocení, aj.
- Porovnání, v případě znalosti reprodukční ceny stejného majetku (např. u totožných řadových domků). (1)

Přepokládané náklady (reprodukční cena) na realizaci oceňované stavby se stanovují jako stavební náklady na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry. Po stanovení nákladů na novostavbu se dále od těchto nákladů odečítá znehodnocení

(opotřebení), konkrétní vlivy (funkční nedostatky) a obecné tržní vlivy (ekonomické nedostatky).

Pro stanovení předpokládaných nákladů lze použít několik způsobů:

- globální způsob, který je nejjednodušší a nejméně přesný, protože pracuje s vysoce agregovanými cenami. Tento způsob užívá rozpočtové ukazatele stavebních objektů nebo ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku. Základní kritérium u tohoto způsobu je typ a rozsah konstrukce. Pokud jsou náklady odhadnuty na základě výše zmíněných ukazatelů, je nutné je objektivizovat, tzn. přizpůsobit jejich velikost vzhledem odlišnému řešení, kvalitě a množství vybavení, rozdílné zastavěné ploše, výšce podlaží, apod.
- stavebnicový způsob, který používá agregované ceny konstrukčních částí a funkčních dílů. V tomto případě se ceny těchto jednotlivých částí a dílů sčítají. Zde už se jedná o přesnější, ale také pracnější způsob.
- podrobný položkový rozpočet nákladů, který využívá směrné nebo orientační jednotkové ceny stavebních a montážních prací. Jedná se o nejpřesnější a nejpracnější způsob, kdy se vytváří položkový rozpočet. U tohoto způsobu je nutné mít k dispozici projektovou dokumentaci a výkazy výměr. (4)

1.3.5 Životnost

Životnost rozlišujeme na technickou, ekonomickou, právní a morální. Všechny typy životností mají nějaký vliv na tržní hodnotu nemovitosti.

Technická životnost je taková doba od vzniku stavby po její zchátrání při její běžné údržbě (obvykle je delší než ekonomická). Vliv na technickou životnost má hlavně způsob založení stavby, návrh, konstrukční řešení a technologické provedení prvků dlouhodobé životnosti (tyto prvky se obvykle za dobu životnosti stavby nevyměňují, jedná se např. o základy, svislé nosné konstrukce, vodorovné konstrukce, krovy, apod.), způsob a intenzita užívání, provádění běžné údržby, modernizace.

Ekonomická životnost je období od vzniku stavby do doby ztráty její ekonomické užitečnosti (tzn. do doby, kdy už nemovitá věc není schopná vytvářet výnos). Ekonomický zánik stavby nastane, pokud je ekonomičtější stávající stavbu zlikvidovat a postavit takovou, která bude přinášet vyšší výnosy. Takový případ nastane např. pokud budou náklady na běžnou údržbu převyšovat výnosy plynoucí z této stavby.

Právní životnost stavby je doba od vydání kolaudačního souhlasu po vydání povolení o odstranění stavby.

Morální životnost stavby je pak období od jejího vzniku po její zastarání z hlediska dispozice, stylu, standardu, apod. (tzn. doba, kdy by bylo možné stavbu nahradit jinou s lepšími vlastnostmi). (1), (4)

1.3.6 Opotřebení

„Opotřebení je pokles kvality a ceny majetku vlivem jeho používání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu apod. (1, str. 105).“

Opotřebení je nutné stanovit, abychom mohli upravit reprodukční cenu na odpovídající hodnotu. Obvykle se udává v procentech z hodnoty nové stavby.

Pro výpočet opotřebení existují tři základní skupiny metod:

1. Globální způsob

U globálního způsobu může být průběh opotřebení následující:

- lineární po celou dobu životnosti,
- lineární rozdělené dle intenzity do několika období,
- nelineární – kvadratická, kubická, logaritmická křivka,
- kombinace výše uvedených. (4)

Mezi metody globálního způsobu odhadu opotřebení patří:

- Lineární metoda, která uvažuje růst opotřebení přímo úměrně času.

$$A = \frac{S}{Z}$$

Vzorec 19 Lineární metoda výpočtu opotřebení

- Lineární metoda se zbytkem, která uvažuje, že stavba i na konci životnosti má nějakou hodnotu. Tato zbytková hodnota je vyjádřena směrnicí c .

$$A = c * \frac{100 * S}{Z}$$

Vzorec 20 Lineární metoda se zbytkem pro výpočet opotřebení

- Kusýnova metoda, která vychází z toho, že v prvních letech je opotřebení menší. V první osmině životnosti stavby nepředpokládá žádné opotřebení a v následujícím období se pak zvyšuje lineárně až do 100 %. Vzorec níže uvádí výpočet opotřebení ve zbývajících sedmi osminách životnosti stavby.

$$A = 100 * \frac{(8 * S - Z)}{7 * Z}$$

Vzorec 21 Kusýnova metoda výpočtu opotřebení

- Kusýn-Röttingerova metoda uvažuje do jedné desetiny stáří stavby poloviční opotřebení než u lineární metody. Dále je roční opotřebení lehce vyšší než u metody lineární a to z důvodu dosažení 100 % na konci životnosti.

Opotřebení v první 1/10 stáří stavby:

$$A = \frac{1}{2} * 100 * \frac{S}{Z}$$

Vzorec 22 Kusýn-Röttingerova metoda výpočtu opotřebení - první 1/10 stáří

Opotřebení od první 1/10 stáří do konce životnosti stavby:

$$A = \frac{10 * (95 * \frac{S}{Z} - 5)}{9}$$

Vzorec 23 Kusýn-Röttingerova metoda výpočtu opotřebení - od první 1/10 stáří do konce životnosti

- Rossova metoda uvažuje rozdělení životnosti do stejných období po 20 %. V prvním období opotřebení vzroste o 12 %, ve druhém o 16 %, ve třetím o 20 %, ve čtvrtém o 24 % a v pátém o 28 %. Opotřebení na konci prvního období je 12 %, druhého 28 %, třetího 48 %, čtvrtého 72 % a pátého 100 %.
- Kvadratická metoda vyjadřuje opotřebení pomocí kvadratické funkce. Na začátku je opotřebení velmi nízké a ke konci velmi strmě roste.

$$A = 100 * \frac{S^2}{Z^2}$$

Vzorec 24 Kvadratická metoda výpočtu opotřebení

- Semikvadratická metoda stanovuje opotřebení jako průměr lineární a kvadratické metody.

$$A = 100 * \frac{\frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2}}{2}$$

Vzorec 25 Semikvadratická metoda výpočtu opotřebení

- Logaritmická metoda vychází z pravidel složitého úrokování.

Vysvětlení proměnných ve výše uvedených vzorcích:

A – opotřebení,

S – stáří stavby ke dni ocenění,

T – zbývající životnost stavby od data odhadu do zchátrání stavby,

Z – celková předpokládaná životnost stavby při běžné údržbě. (9)

2. Analytický způsob

Analytický způsob je nejpřesnější a nejpracnější. Analytická metoda se doporučuje užívat ve většině případů. V některých případech jiný způsob použit nejde. Jedná se například o nedokončené stavby, stavby po modernizaci, rekonstrukci, nástavbě nebo stavby v mimořádně špatném stavu. (1)

$$A = \sum A_i = \sum \frac{S_i}{Z_i} * 100 * CP_i$$

Vzorec 26 Výpočet opotřebení analytickým způsobem

Analytický způsob při výpočtu opotřebení využívá váženého průměru opotřebení jednotlivých stavebních prvků. Pomocí této metody se nejprve stanoví cenové podíly prvků (CP). Poté se stanoví jejich stáří (S), předpokládaná životnost (Z) a pomocí těchto dvou veličin se lineární metodou vypočítá jejich opotřebení. (9)

3. Nákladový způsob

Opotřebení nákladovým způsobem se stanoví jako odhad nákladů na uvedení stavby do bezvadného stavu nebo na odstranění vad jednotlivých částí, od kterých se odpočtou náklady na odstranění vad. (4)

1.3.7 Funkční nedostatky

Pro stanovení objektivní tržní hodnoty je nutné stanovit mimo opotřebení i funkční nedostatky, které zohledňují morální zastarávání stavby. Reprodukční cena reprezentuje technický a konstrukční pohled na nemovitou věc, neodráží však užitek a funkčnost, kterou nemovitá věc přináší. Funkčním nedostatkem je například nevhodná dispozice bytu, absence parkovacích míst u bytových domů či hotelů, společné umývárny v hotelech, apod.

Při výpočtu funkčních nedostatků se nejprve stanoví parametry stavby bez funkčních nedostatků (konstrukce, užitná plocha, výška podlaží, obestavěný prostor, vybavení, standard, apod.), neboli takové stavby, která přesně vyhovuje požadavkům uživatele. Pro takto nadefinovanou stavbu se stanoví reprodukční cena. Dalším krokem je stanovení objemových parametrů a reprodukční cenu oceňované stavby. Funkční nedostatky se pak stanoví jako rozdíl reprodukční ceny stavby bez funkčních nedostatků a reprodukční ceny oceňované stavby. (4)

1.3.8 Ekonomické nedostatky

Ekonomické nedostatky jsou další, které je nutné určit pro stanovení objektivní tržní hodnoty. Tyto nedostatky vyjadřují vztah mezi skutečně dosaženou cenou nemovité věci a její věcnou hodnotou. (4)

1.4 Analýza tržní hodnoty

Před závěrečnou analýzou je vhodné si zkontrolovat vstupní údaje (výměry apod.) a porovnat jestli jsme u všech metod použili stejné parametry.

Poté co máme k dispozici popis a objemové parametry oceňované nemovité věci, tržní hodnoty majetku stanovené porovnávací, výnosovou a nákladovou metodou, je nutné stanovit, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě.

Přispění jednotlivých metod ke konečné tržní hodnotě závisí na typu oceňovaného majetku.

Kontribuce metod se vyjádří nejčastěji pomocí váženého průměru dílčích tržních hodnot. Váha jednotlivých hodnot se stanoví dle typu oceňované nemovitosti.

Při oceňování bytových jednotek není nutné používat nákladovou metodu. U oceňování pozemků lze využít jen porovnávací metodu (existují pouze výjimky, u kterých lze použít i jiná metoda). (1)

2 Cena zjištěná nemovitých věcí

Cena zjištěná nemovitých věcí se stanovuje na základě cenového předpisu (administrativní oceňování). Pro oceňování majetku jsou cenovými předpisy zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů. Prováděcí vyhláška stanovuje podrobnosti ocenění (stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování) a je obvykle každý rok novelizovaná.

Oceňování nemovitých věcí dle cenového předpisu slouží pro účely stanovené zvláštními předpisy. Mezi tyto účely podle zákona o oceňování majetku pak patří především následující:

- stanovení základu daně z nabytí nemovitých věcí,
 - zjištění základu daně darovací,
 - stanovení základu daně u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním průmyslovým chovem ryb dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti,
 - výpočet odměny notářů a správců dědictví dle vyhlášky č. 612/1992 Sb., o odměnách notářů a správců dědictví,
 - výpočet nejvyšší ceny, kterou je možné dosáhnout při vyvlastnění dle vyhlášky č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.
- (4), (8)

Zákon o oceňování majetku se nevěnuje pouze oceňování nemovitostí, zákon je zpracován obecně a zahrnuje i oceňování jiných typů majetku, mezi které patří např. podniky, cenné papíry, aj. Oceňování na základě tohoto zákona je platné, když na něj odkazují jiné právní předpisy, pokud tak stanoví příslušný orgán nebo dohodnou-li se tak strany. (10)

Prováděcí vyhláška stanovuje pro oceňování staveb následující metody:

- nákladový způsob,
- kombinace nákladového a výnosového způsobu,
- porovnávací způsob.

2.1 Nákladový způsob

Při použití nákladového způsobu se cena stavby určí vynásobením počtu měrných jednotek a základní ceny, která je stanovena dle oceňovací vyhlášky a závisí na účelu užití stavby.

$$CS = CS_N * pp$$

Vzorec 27 Ceny stavby pomocí nákladového způsobu

$$pp = I_T * I_P$$

Vzorec 28 Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu

$$CS_N = ZCU * P_{mj} * \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

Vzorec 29 Cena stavby nákladovým způsobem

kde: CS je cena stavby v Kč,

CS_N je cena stavby určená nákladovým způsobem,

pp je koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu,

I_T je index trhu,

I_P je index polohy,

ZCU je základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, která stanovuje druh a účel užití stavby.

P_{mj} je počet měrných jednotek stavby,

o je opotřebení stavby v %. (11)

Budovy a haly

Výpočet základní ceny upravené (ZCU) pro budovy a haly je následující:

$$ZCU = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$$

Vzorec 30 ZCU pro budovy a haly

kde: ZC je základní cena v Kč za m^3 obestavěného prostoru stanovená v příloze č. 8 vyhlášky,

K_1 je koeficient přepočtu základní ceny dle druhu konstrukce,

K_2 je koeficient přepočtu základní ceny dle průměrné zastavěné plochy podlaží,

K_3 je koeficient přepočtu základní ceny dle průměrné výšky podlaží,

K_4 je koeficient vybavení stavby, jehož výše je v rozpětí 0,80 – 1,20,

K_5 je koeficient polohy daný přílohou č. 20 vyhlášky,

K_i je koeficient změny cen staveb stanovený v příloze č. 41 vyhlášky.

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$$

Vzorec 31 koeficient přepočtu ZC dle průměrné zastavěné plochy

kde: PZP je průměrná zastavěná plocha v m^2 .

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \dots \text{pro budovy}$$

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30 \dots \text{pro haly, nejméně 0,6}$$

Vzorec 32 Koeficient přepočtu ZC dle průměrné výšky podlaží

kde: v je průměrná výška podlaží v m.

$$K_4 = 1 + (0,54 * n)$$

Vzorec 33 Koeficient vybavení stavby

kde: n je součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, které jsou dány v příloze č. 21 vyhlášky. (11)

Venkovní úpravy

Venkovní úpravy se nákladovým způsobem oceňují jen v případech, kdy hlavní stavba není oceňovaná porovnávacím způsobem. Cena venkovních úprav se stanoví dle následujícího vzorce:

$$CS_{VU} = ZCU * P_{mj} = ZC * K_5 * K_i * P_{mj}$$

Vzorec 34 Cena venkovních úprav

kde: CS_{VU} je cena venkovních úprav,

ZCU je základní cena upravená venkovních úprav,

ZC je základní cena daná v příloze č. 17, případně č. 15 k vyhlášce,

K_5 je koeficient polohy daný přílohou č. 20 k vyhlášce,

K_i je koeficient změny cen staveb stanovený přílohou č. 41 k vyhlášce.

Pro budovy vícebytové (typové/netypové) nebo rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky, lze použít pro výpočet ceny venkovních úprav zjednodušený způsob. Venkovní úpravy se pak stanoví jako 2,0 – 3,5 % z ceny stavby pro budovy vícebytové a jako 3,5 – 5,0 % z ceny rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku.

Nákladovým způsobem se dále oceňují například:

- rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky s obestavěným prostorem nad 1100 m³,
- rekreační a zahrádkářské chaty,
- vedlejší stavby užívané společně s hlavní stavbou a se zastavěnou plochou do 100 m²,
- inženýrské a speciální pozemní stavby, garáže, studny, kulturní památky, rozestavěné stavby, stavby určené k odstranění, stavby s víceúčelovým užitím,
- aj.

Pro tyto stavby se využívá výpočet pro budovy a haly, který je pro jednotlivé skupiny staveb upraven. (11)

Opotřebení stavby

Výpočet opotřebení stavby je dán dle přílohy č. 21 k vyhlášce. Tato příloha definuje, že cena stavby se musí snížit o opotřebení, které se vztahuje k jejímu stáří, stavu a její předpokládané další životnosti. Stáří stavby je taková doba od nabytí právní moci

kolaudačního rozhodnutí (popř. kolaudačního souhlasu nebo od začátku užívání stavby založeného na oznámení stavebnímu úřadu) do roku, kdy se stavba oceňuje.

Pro výpočet opotřebení stavby lze použít lineární nebo analytickou metodu.

Pokud se použije lineární metoda, opotřebení se rovnoměrně rozdělí na celé období předpokládané životnosti. Při použití této metody může být opotřebení maximálně 85 %.

$$O = \frac{S}{Z} * 100$$

Vzorec 35 Opotřebení lineární metodou

kde: S je stáří stavby ke dni ocenění,

Z je celková předpokládaná životnost.

Při analytické metodě se opotřebení počítá dle cenových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby. Tato metoda se použije v následujících případech:

- stavba je ve stádiu před nebo po opravě,
- stavba je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- výpočet lineární metodou by byl nevýstižný nebo pokud je opotřebení objektivně vyšší než 85 %
- jedná se o kulturní památku,
- byla na stavbě provedena nástavba, přístavba, vestavba,
- pokud je stavba poškozena v důsledku živelní pohromy.

Opotřebení stavby analytickou metodou se vypočte podle vzorce:

$$O = \sum_{i=1}^n \frac{B_i}{C_i} * 100 * A_i$$

Vzorec 36 Opotřebení analytickou metodou

kde: n je počet položek konstrukcí a vybavení stavby,

A_i jsou cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení, které se upraví dle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu K_4 ,

B_i je skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_i je předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení. (11)

2.2 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu se použije u staveb, které jsou k datu ocenění celé pronajaté, částečně pronajaté (u budov pro administrativu, pro obchod a služby, vícebytových, garáží, budov pro skladování a manipulaci nebo zemědělství) nebo jejich stavebně technický stav pronajatí dovoluje (u staveb jako v předchozím případě).

Cena nemovité věci pomocí výnosového způsobu se určí následujícím vzorcem:

$$CV = \frac{N}{p} * 100$$

Vzorec 37 Cena stavby určená výnosovým způsobem

kde: CV je cena stavby určená výnosovým způsobem v Kč,

N je roční nájemné v Kč,

p je míra kapitalizace v procentech, která je uvedena v příloze č. 22 k vyhlášce.

Roční nájemné se stanovuje na základě nájemních smluv popřípadě jiných dokladů o placení nájemného. Pokud doklady nejsou k dispozici, popřípadě je-li nájemné nižší než nájemné obvyklé, určí se roční nájemné jako obvyklé.

Roční nájemné se snižuje o 40 % a o nájemné z pozemku (pokud je stavba samostatnou nemovitou věcí nebo je-li součástí práva stavby). V případě, že nájemné z pozemku nebylo sjednáno, nebo je stavba součástí pozemku, roční nájemné se sníží o 5 % z ceny pozemku, která je určená dle cenové mapy nebo dle § 4 odst. 1 vyhlášky 441/2013 Sb.

Cena stanovená kombinací nákladového a výnosového způsobu se vypočítá dle postupu uvedeného v příloze č. 23 k vyhlášce. V této příloze se nemovité věci zařídí do skupin A – F dle analýzy jejich rozvoje. Cena nemovité věci se po zařídění do skupin určí dle následující tabulky:

Tabulka 3 Výpočet ceny nemovité věci kombinací nákladového a výnosového způsobu

Označení skupiny	CV ≤ CN	CV > CN	
	Pro budovy a hala	Pro budovy vícebytové (typové/netypové)	Pro ostatní typy budov a hal
A	CV + 0,40*R	CV*1,15	CV*1,15
B, C	CV + 0,20*R	CV*1,05	CV*1,10
D, E	CV + 0,10*R	CV	CV*1,05
F	CV	CV*0,85	CV

Zdroj (11)

kde: $R = |CV - CN|$,

CV je cena stavby zjištěná výnosovým způsobem,

CN je cena stavby zjištěná nákladovým způsobem. (11)

2.3 Porovnávací způsob

Pomocí porovnávacího způsobu lze oceňovat:

- rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek, pokud je dokončen a jejich obestavěný prostor je do 1100 m³,
- rekreační a zahrádkářská chata,
- garáž, která není užívaná s jinými stavbami (kromě předchozích případů),
- jednotky, které jsou v budovách vícebytových.

Cena jednotky včetně podílu na společných částech nemovité věci se vypočítá následovně:

$$CJ_P = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP$$

Vzorec 38 Cena jednotky porovnávacím způsobem

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P$$

Vzorec 39 Cena bytu porovnávacím způsobem

kde: CJ_P je cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_i je cena i-tého bytu v Kč,

pCP je cena podílu jednotky na pozemku v Kč,

i je pořadové číslo bytu v jednotce,

n je počet bytů v jednotce,

CB_P je cena bytu porovnávacím způsobem,

PP je podlahová plocha v m² (její určení je stanoveno přílohou č. 1 k vyhlášce),

I_T je index trhu,

I_P je index polohy pozemku,

ZCU je základní cena upravená za m² v Kč.

$$ZCU = ZC * I_V$$

Vzorec 40 Základní cena upravená pro výpočet ceny bytu

kde: ZC je základní cena v Kč za m² stanovená v příloze č. 27 vyhlášky,

I_V je index konstrukce a vybavení, který se určí pomocí Vzorce 41.

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) * V_{10}$$

Vzorec 41 Index konstrukce a vybavení

kde: V_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 27 k vyhlášce. (11)

2.4 Oceňování pozemků

Pozemky se dle oceňovací vyhlášky oceňují na základě cenové mapy. Pokud se jedná o stavební pozemek, který je v cenové mapě neoceněný, jeho základní cena se stanoví podle přílohy č. 2 k oceňovací vyhlášce. Pro stavební pozemky vyjmenovaných obcí je základní cena uvedená v tabulce č. 1 této přílohy. Pro obce nevyjmenované se stanoví základní cena vzorcem:

$$ZC = ZC_V * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$$

Vzorec 42 Základní cena pozemku pro nevyjmenované obce

kde: ZC je základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC_V je základní cena stavebního pozemku v Kč za m², která je stanovena v tabulce č. 1 přílohy č. 2,

$O_1 - O_6$ jsou hodnoty kvalitativního pásma znaku zohledňující velikost obce, hospodářsko-správní význam obce, polohu obce, technickou infrastrukturu v obci, dopravní obslužnost obce a občanskou vybavenost obce. Koeficienty jsou uvedeny v tabulce č. 2 přílohy č. 2 k vyhlášce.

Základní cena upravená stavebního pozemku se pak určí pomocí vzorce:

$$ZCU = ZC * I$$

Vzorec 43 Základní cena upravená stavebního pozemku

kde: ZCU je základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC je základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m²,

I je index cenového porovnání.

$$I = I_T * I_O * I_P$$

Vzorec 44 Index cenového porovnání

kde: I_T je index trhu,

I_O je index omezujících vlivů pozemku,

I_P je index polohy

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

Vzorec 45 Index trhu

kde: P_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu, která je uvedena v tabulce č. 1 přílohy č. 3 k oceňovací vyhlášce.

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

Vzorec 46 Index omezujících vlivů pozemku

kde: P_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů, která je uvedena v tabulce č. 2 přílohy č. 3 k oceňovací vyhlášce.

$$I_p = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

Vzorec 47 Index polohy

kde: P_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku polohy, která je uvedena v tabulce č. 3 nebo 4 přílohy č. 3 k oceňovací vyhlášce dle druhu hlavní stavby.

Pokud se oceňuje stavební pozemek, který je v jednotném funkčním celku s pozemkem, na němž se nachází rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek nebo rekreační chata a zahrádkářská chata a součet těchto pozemků je větší než 1000 m², je nutné základní cenu upravenou (ZCU) upravit redukčním koeficientem:

$$R = \frac{200 + 0,8 * \sum_{i=1}^n vp_i}{\sum_{i=1}^n vp_i}$$

Vzorec 48 Redukční koeficient

kde: vp_i je výměra i-tého pozemku v jednotném funkčním celku se stavbou v m². (11)

3 Ocenění bytového domu

V rámci praktické části se budu zabývat tržním i administrativním oceněním bytového domu. Součástí ocenění bude jak ocenění domu jako celku, tak i jednotlivých bytů. Výsledky tržního ocenění by mohly být využity pro stanovení hodnoty nemovitých věcí například v případě jejich prodeje. Výsledky administrativního ocenění by bylo možno využít pro právní potřeby jako je například stanovení základu daně (z převodu nemovitosti, darovací, apod.).

3.1 Popis nemovité věci¹

Jedná se o bytový řadový dům, který se nachází na Budějovické ulici v Praze. Bytový dům byl postaven v roce 1952. Dům má 1 podzemní podlaží, 5 nadzemních a půdu. V domě se nachází 10 bytových jednotek. Mezi nebytové prostory v domě patří kočárkárna, sklepní a půdní prostory, prostor pro popelnice a chodby.

Dům je cihlový s tloušťkou nosných zdí v podzemním podlaží 70 cm, v 1. – 2. nadzemním podlaží 60 cm a v 3. – 5. nadzemním podlaží 45 cm. Příčky mají tloušťku 10 cm.

Výška budovy je z úrovně terénu 22,5 m. Hloubka pod úroveň terénu je 2 m + tloušťka základové desky (neznámá). Světlá výška nadzemních podlaží je 2,7 m, ve sklepě je to 2,6 m, na půdě pak 4,8 m. Konstruktivní výška ve sklepě je 2,75 m a v 1. – 5. NP je 3,15 m.

Budova jako celek je skoro v původním stavu. V roce 1980 byly měněny rozvody elektroinstalací v celém domě. V roce 1984 byly měněny rozvody vody a kanalizace. Původní způsob vytápění, které bylo na počátku centrální pro celý blok, byl změněn na centrální domovní – pro vytápění je zřízena kotelna v suterénu budovy, která byla v roce 2017 zrekonstruována (výměna kotlů). Ohřev vody je zajišťován pomocí průtokových ohřivačů zvlášť v jednotlivých bytech. Zastřešení je provedeno sedlovou střechou s původním krovem, rekonstrukce - výměna krytiny z pálených tašek byla provedena v roce 2006, při této příležitosti byl změněn také bleskosvod. Dále byly v roce 2010 měněny původní dřevěná okna za plastová. V roce 2013 byly vyměněny vchodové dveře. V domě je výtah z roku 1975. Fasáda budovy je také původní. Společné prostory domu jsou v původním stavu. Na chodbách je původní dlažba i omítky a malby. Dům je dobře udržován a v dobrém stavu. Některé bytové jednotky jsou zrekonstruované a některé jsou v původním stavu, i ty jsou ale dobře udržované.

¹ Informace o stavbě a pozemku z katastru nemovitostí jsou uvedeny v Příloze 1.

Bytový dům je napojen na městský vodovod, kanalizaci, plynovod, elektřinu. Přípojky vody, plynu a kanalizace jsou původní.

Dům se nachází na pozemku o výměře 302 m².

Zastavěná plocha:

$$ZP = 18,9 * 10,9 = 206 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor²:

$$OP = 18,9 * 10,9 * 2,1 + 18,9 * 10,9 * 19,3 + 18,9 * \frac{1}{2} * 10,9 * 4,2 = 4842 \text{ m}^3$$

3.2 Popis jednotek

Bytová jednotka č. 1

Bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží a jedná se o byt o dispozici 2 + kk.

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 50,36 m². Obytná plocha bytu je 38,75 m².

K vlastnictví bytové jednotky č. 1 náleží také sklepní kóje o ploše 5,7 m² a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 2518/36105.

Byt je v původním stavu. Byly měněny pouze obklady v roce 1984. Byt je v dobrém stavu. V roce 2010 došlo k výměně vybavení kuchyně.

Bytová jednotka se skládá z následujících místností:

Tabulka 4 Dispozice bytové jednotky č. 1

Místnost	Výměra (m ²)
Obývací pokoj s kuchyňským koutem	25,07
Ložnice	13,68
Předsíň	5,55
Koupelna	4,63
WC	1,43

Zdroj: Vlastní zpracování

Bytová jednotka č. 2

Bytová jednotka se nachází v 1. nadzemním podlaží. Jedná se o byt o dispozici 3 + 1.

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 72,28 m². Obytná plocha bytu je 49 m².

K vlastnictví jednotky č. 2 patří náleží také sklepní kóje o ploše 5 m² a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 3614/36105.

V roce 1982 došlo k výměně vybavení kuchyně. V roce 1984 byly v bytě měněny obklady v koupelně i v kuchyni. V roce 2009 byly provedeny nové rozvody elektroinstalací.

² Obestavěný prostor = OP spodní stavby + OP vrchní stavby + OP zastřešení

V roce 2011 byl měněn plynový ohřívač vody. Jinak je byt v původním stavu, dobře udržovaný.

Bytová jednotka se skládá z následujících místností:

Tabulka 5 Dispozice bytové jednotky č. 2

Místnost	Výměra (m ²)
Obývací pokoj	21
Ložnice	14
Ložnice	14
Kuchyň	6,8
Předsíň	8,37
Koupelna	2,81
Spíž	1,04
Chodba	2,83
WC	1,43

Zdroj: Vlastní zpracování

Bytová jednotka č. 3

Bytová jednotka se nachází v 2. nadzemním podlaží. Jedná se o byt o dispozici 3 + kk.

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 72,73 m². Obytná plocha bytu je 56,2 m².

K bytové jednotce náleží sklepní kóje o ploše 10,9 m².

K vlastnictví jednotky č. 3 patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 2411/24070.

V bytě byla v roce 2005 provedena celková rekonstrukce. Byly provedeny nové omítky, podlahové krytiny. Byla provedena i rekonstrukce koupelny a kuchyně. Také došlo k vybourání příčky mezi kuchyní a obývacím pokojem. Vchodové dveře byly měněny v roce 1995. Byt je v dobrém stavu.

Bytová jednotka se skládá z následujících místností:

Tabulka 6 Dispozice bytové jednotky č. 3

Místnost	Výměra (m ²)
Obývací pokoj s kuchyňským koutem	28,2
Ložnice	14
Ložnice	14
Předsíň	8,37
Koupelna	2,81
Spíž	1,04
Chodba	2,61
WC	1,7

Zdroj: Vlastní zpracování

Bytová jednotka č. 4

Bytová jednotka se nachází v 2. nadzemním podlaží, jedná se o byt o dispozici 3 + 1.

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 72,33 m². Obytná plocha bytu je 49 m².

K bytové jednotce č. 4 dále náleží sklepní kóje o ploše 6,3 m² a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 2411/24070.

V bytě byly v roce 1995 měněny vchodové dveře. V roce 1999 byly provedeny nové obklady v kuchyni a v témže roce byly provedeny nové rozvody elektroinstalací. V roce 2008 byla provedena rekonstrukce koupelny, byly provedeny nové podlahové krytiny, byly vyměněny vnitřní dveře včetně zárubní a také otopná tělesa. V roce 2012 byl měněn plynový ohřívač vody. Byt je celkově v dobrém, udržovaném stavu.

Bytová jednotka se skládá z následujících místností:

Tabulka 7 Dispozice bytové jednotky č. 4

Místnost	Výměra (m ²)
Obývací pokoj	21
Ložnice	14
Ložnice	14
Kuchyň	6,8
Předsíň	8,37
Koupelna	2,81
Spíž	1,04
Chodba	2,61
WC	1,7

Zdroj: Vlastní zpracování

Bytová jednotka č. 5

Bytová jednotka se nachází ve 3. nadzemním podlaží. Jedná se o byt o dispozici 3 + 1.

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 75,8 m². Obytná plocha bytu je 51,73 m².

K vlastnictví jednotky č. 5 patří také sklepní kóje o ploše 6 m² a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 758/7221.

Byt je v původním stavu. Přibližně v roce 1980 byly provedeny pouze nové rozvody elektroinstalací a v roce 1984 byly provedeny nové obklady v koupelně a kuchyni. Plynový ohřívač vody byl měněn přibližně v roce 2000. Byt je dobře udržovaný.

Bytová jednotka se skládá z následujících místností:

Tabulka 8 Dispozice bytové jednotky č. 5

Místnost	Výměra (m ²)
Obývací pokoj	21,63
Ložnice	15,05

Ložnice	15,05
Kuchyň	7,1
Předsíň	8,37
Koupelna	2,81
Spíž	1,2
Chodba	2,61
WC	1,98

Zdroj: Vlastní zpracování

Bytová jednotka č. 6

Bytová jednotka se nachází ve 3. nadzemním podlaží. Jedná se o byt o dispozici 3 + 1.

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 75,8 m². Obytná plocha bytu je 51,73 m².

K vlastnictví jednotky č. 6 patří dále sklepní kóje o ploše 6,3 m² a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 758/7221.

V druhé polovině roku 2017 proběhla v bytě celková rekonstrukce.

Bytová jednotka se skládá z následujících místností:

Tabulka 9 Dispozice bytové jednotky č. 6

Místnost	Výměra (m ²)
Obývací pokoj	21,63
Ložnice	15,05
Ložnice	15,05
Kuchyň	7,1
Předsíň	8,37
Koupelna	2,81
Spíž	1,2
Chodba	2,61
WC	1,98

Zdroj: Vlastní zpracování

Bytová jednotka č. 7

Bytová jednotka se nachází ve 4. nadzemním podlaží. Jedná se o byt o dispozici 3 + 1.

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 75,8 m². Obytná plocha bytu je 51,73 m².

K bytové jednotce č. 7 náleží také sklepní kóje o ploše 7,6 m² a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 758/7221.

V bytě proběhla v roce 2000 celková rekonstrukce. Byly měněny obklady, podlahové krytiny ve všech místnostech, vchodové i vnitřní bytové dveře včetně zárubní. Byl taktéž měněn plynový ohřívač vody a proběhla výměna rozvodů elektroinstalací.

Bytová jednotka se skládá z následujících místností:

Tabulka 10 Dispozice bytové jednotky č. 7

Místnost	Výměra (m ²)
Obývací pokoj	21,63
Ložnice	15,05
Ložnice	15,05
Kuchyň	7,1
Předsíň	8,37
Koupelna	2,81
Spíž	1,2
Chodba	2,61
WC	1,98

Zdroj: Vlastní zpracování

Bytová jednotka č. 8

Bytová jednotka se nachází ve 4. nadzemním podlaží. Jedná se o byt o dispozici 3 + 1.

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 75,8 m². Obytná plocha bytu je 51,73 m².

K bytové jednotce č. 8 dále náleží sklepní kóje o ploše 6,7 m² a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 758/7221.

Byt je v původním stavu. V roce 1984 byly provedeny nové obklady v koupelně a kuchyni. V roce 2007 byly provedeny nové rozvody elektroinstalací. Plynový ohřívač vody byl měněn přibližně v roce 2000. Byt je v dobrém, udržovaném stavu.

Bytová jednotka se skládá z následujících místností:

Tabulka 11 Dispozice bytové jednotky č. 8

Místnost	Výměra (m ²)
Obývací pokoj	21,63
Ložnice	15,05
Ložnice	15,05
Kuchyň	7,1
Předsíň	8,37
Koupelna	2,81
Spíž	1,2
Chodba	2,61
WC	1,98

Zdroj: Vlastní zpracování

Bytová jednotka č. 9

Bytová jednotka se nachází v 5. nadzemním podlaží. Jedná se o byt o dispozici 3 + 1.

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 75,8 m². Obytná plocha bytu je 51,73 m².

K vlastnictví jednotky č. 9 patří také sklepní kóje o ploše 7,1 m² a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 758/7221.

Byt je v původním stavu. V roce 1984 byly provedeny pouze nové obklady v koupelně a kuchyni. Byt je ve špatně udržovaném stavu.

Bytová jednotka se skládá z následujících místností:

Tabulka 12 Dispozice bytové jednotky č. 9

Místnost	Výměra (m ²)
Obývací pokoj	21,63
Ložnice	15,05
Ložnice	15,05
Kuchyň	7,1
Předsíň	8,37
Koupelna	2,81
Spíž	1,2
Chodba	2,61
WC	1,98

Zdroj: Vlastní zpracování

Bytová jednotka č. 10

Bytová jednotka se nachází v 5. nadzemním podlaží. Jedná se o byt o dispozici 3 + 1.

Celková plocha jednotky s příslušenstvím je 75,8 m². Obytná plocha bytu je 51,73 m².

K vlastnictví jednotky č. 10 patří také sklepní kóje o ploše 6 m² a spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 758/7221.

Byt byl v roce 2015 celkově zrekonstruován. Byly provedeny nové omítky, zrenovovány vnitřní i vchodové dveře, vyměněna otopná tělesa. Byly provedeny nové rozvody elektroinstalací a položeny nové podlahové krytiny. V bytě byl vyměněn plynový ohřívač vody za elektrický boiler. V bytě není zaveden plyn.

Bytová jednotka se skládá z následujících místností:

Tabulka 13 Dispozice bytové jednotky č. 10

Místnost	Výměra (m ²)
Obývací pokoj	21,63
Ložnice	15,05
Ložnice	15,05
Kuchyň	7,1
Předsíň	8,37
Koupelna	2,81
Spíž	1,2
Chodba	2,61
WC	1,98

Zdroj: Vlastní zpracování

3.3 Tržní hodnota bytového domu

Pro tržní ocenění bytového domu bude použita nákladová a porovnávací metoda. Po stanovení věcné a porovnávací hodnoty budou těmto hodnotám přiřazeny váhy a vypočítána konečná tržní hodnota bytového domu.

3.3.1 Nákladová metoda ocenění

Pro stanovení předpokládaných nákladů na realizaci oceňované stavby je použit globální způsob, tzn., že byla stanovena cena za m³ obestavěného prostoru podle rozpočtových ukazatelů stavebních objektů. Stavba byla určena jako budova pro bydlení, dům bytový netypový se svislou nosnou konstrukcí zděnou z cihel, tvárnic, bloků. Pro takovouto stavbu je dle rozpočtových ukazatelů stanovena cena³ 4 909 Kč/m³.

V Tabulce 14 je uveden výpočet hodnoty bytového domu provedený pomocí nákladové metody. Je zde stanovena věcná hodnota bytového domu, hodnota pozemku i celková cena nemovité věci. Cena dle rozpočtových ukazatelů je ve výpočtu navýšena o náklady na umístění stavby (NUS) a venkovní úpravy. Obě tyto navýšení byly provedeny procentní přírážkou. Pro výpočet bylo také nutné stanovit opotřebení stavby. Pro odhad opotřebení byla použita analytická metoda, výpočet opotřebení je uveden v Tabulce 45 v kapitole 3.5.2. Ve výpočtu byly také stanoveny funkční nedostatky vzhledem ke stáří stavby.

Cena pozemku byla určena na základě cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy (viz Příloha 3).

Z Tabulky 14 vyplývá, že hodnota nemovité věci zjištěná nákladovou metodou je **8 667 177 Kč**.

Tabulka 14 Výpočet věcné hodnoty bytového domu

Domy bytové netypové		803.5
Konstrukčně materiálová charakteristika		svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků.
Obestavěný prostor (m ³)		4842
Cena za m ³ OP dle THU (Kč/m ³)		4909
Reprodukční náklady bytového domu		23 769 378 Kč
NUS	4 %	950 775 Kč
Venkovní úpravy	2,5 %	594 234 Kč
Celkem reprodukční náklady		25 314 388 Kč
Rok kolaudace		1952
Rok ocenění		2017
Stáří objektu (roky)		65

³ Dostupné 3. 11. 2017 z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2017.html (36)

Opotřebenění - analytickou metodou (%) (viz Tabulka 45)		70,22%
Opotřebenění (Kč)		16 690 857 Kč
Reprodukční náklady bytového domu po odpočtu opotřebenění		8 623 530 Kč
Funkční nedostatky	10 %	862 353 Kč
Věcná hodnota BD		7 761 177 Kč
Plocha pozemku (m ²)		302
Cena pozemku z cenové mapy ⁴ (Kč/m ²)		3 000 Kč
Hodnota pozemku		906 000 Kč
Rekapitulace ocenění		
Věcná hodnota bytového domu		7 761 177 Kč
Hodnota pozemku		906 000 Kč
Hodnota nemovité věci ke dni odhadu 3. 11. 2017 zjištěná nákladovou metodou		8 667 177 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

3.3.2 Porovnávací metoda ocenění

Pro porovnávací metodu v době ocenění neexistovalo dostatečné množství přijatelných srovnatelných vzorků nemovitých věcí (bytových domů).

Pro porovnání byly pouze získány informace o bytovém domě (viz Příloha 4), který byl prodán ve 4Q/2016 s jeho prodejní cenou, která byla dle dostupných informací 21,6 mil Kč.

Jedná se o dům s nájemními byty a obchodními prostory, nepravidelného půdorysu, o jednom podzemním podlaží, pěti nadzemních podlaží a podkroví pod sklonitou střechou. Dům je ze začátku 20. století, v roce 1928 byla provedena nástavba 5.NP. Po roce 2000 vestavba bytové jednotky a atelieru v půdním prostoru. Dům je ve stavu se zanedbanou údržbou, bytové jednotky většinou podstandardního vybavení. V bytovém domě jsou ke dni ocenění 2 nebytové obchodní prostory, 3 nebytové prostory (73,8 m²), 9 bytových jednotek o dispozici 1+1 a 2+1 (celková plocha je 530,2 m²) a půdní prostor. Nemovitá věc je situována při ulici Krymská, v řadě bytových domů. Zastavěná plocha domu je 176 m² a obestavěný prostor je 4 766 m³.

V Tabulce 15 je uvedeno stručné porovnání oceňované nemovitosti a daného vzorku.

Tabulka 15 Porovnání oceňovaného bytového domu a vzorku

Kritérium/Nemovitost	oceňovaná	vzorek
Lokalita	Krč	Podolí
Rok výstavby	1952	20. léta 20. století
Obestavěný prostor	4842 m ³	4766 m ³

⁴ Dostupné 25. 10. 2017 z: <http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/> (35)

Zastavěná plocha	206 m ²	176 m ²
Počet bytů	10	9 + 2 obchodní prostory
Počet pater	1 PP + 5 NP + podkroví	1 PP + 5 NP + podkroví
Technický stav	dobry, udržovaný	špatný, zanedbaná údržba
Plastová okna	ano	ne

Zdroj: Vlastní zpracování

V Tabulce 16 je uveden výpočet porovnávací hodnoty bytového domu. Pro výpočet byly použity korekce prodejní ceny vzorku. Jedná se zejména o korekci technického stavu, která byla stanovena na 10 % z prodejní ceny, protože oceňovaná nemovitá věc je v lepším udržovaném technickém stavu. Dále se jednalo o korekci ceny, z hlediska času, protože daná cena byla realizována již v roce 2016. Proto bylo k ceně připočteno 12 %. Další korekce byly provedeny zejména z důvodu rozdílného stáří domu, technického stavu, lokality, přítomnosti bytových a nebytových prostor.

Tabulka 16 Ocenění bytového domu porovnávací metodou

Kritérium/Nemovitost	oceňovaná	vzorek
Prodejní cena		21 600 000 Kč
Obestavěný prostor (m ³)	4842	4766
Cena za m ³ (Kč/m ³)		4 532 Kč
Korekce		
Lokalita	1	1,01
Stáří objektu	1	1,03
Technický stav - okna	1	1,02
Technický stav - celek	1	1,1
Obchodní prostory	1	0,98
Časová korekce ceny	1	1,12
Porovnávací hodnota (Kč/m ²)		5 806 Kč
Porovnávací hodnota (Kč)		28 113 832 Kč
Cena ke dni odhadu 29. 11. 2017 stanovena porovnávacím způsobem		28 115 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

3.3.3 Stanovení tržní hodnoty bytového domu

V Tabulce 17 je vypočítaná tržní hodnota bytového domu. Pro jednotlivé hodnoty byly určeny váhy, pro porovnávací byla stanovena váha 90 % a pro nákladovou hodnotu pak 10 %. Po přepočítání byla, ke dni ocenění 29. 11. 2017, stanovena tržní hodnota oceňovaného bytového domu na **26 170 220 Kč**.

Tuto hodnotu je ale třeba brát pouze jako orientační, vzhledem k nedostatečnému množství vhodných vzorků pro výpočet porovnávací hodnoty a k velkým korekcím u dostupného vzorku. Porovnávací hodnota je proto velmi nepřesná.

Tabulka 17 Stanovení tržní hodnoty bytového domu

Porovnávací hodnota	Podíl	Nákladová hodnota	Podíl	Tržní hodnota
28 115 000 Kč	90%	8 667 177 Kč	10%	26 170 218 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

3.4 Tržní hodnota bytových jednotek

Pro tržní ocenění bytových jednotek bude použita porovnávací a výnosová metoda. Po stanovení porovnávací a výnosové hodnoty budou těmto hodnotám přiřazeny váhy pro výpočet konečné tržní hodnoty jednotlivých bytových jednotek.

3.4.1 Porovnávací metoda ocenění

Při stanovování porovnávací hodnoty byly nejdříve nalezeny nabídky prodávaných bytů, které byly v podobném stavu a v podobné lokalitě. V oceňovaném bytovém domě byly stanoveny tři druhy bytů – 2+kk, 3+1 před modernizací a 3+1 po modernizaci. Pro tyto druhy byly nalezeny vždy minimálně tři nabídkové inzeráty, které byly následně použity pro porovnání. Vzorky pro jednotlivé druhy bytů jsou vždy uvedeny v tabulce s názvem Vzorky pro porovnání (celé nabídkové inzeráty jsou uvedeny v Příloze 5). V těchto tabulkách je uveden stručný popis, lokalita a cena nabízené nemovité věci.

Dále byly vytvořeny tabulky porovnání oceňované bytové jednotky a vzorků pro porovnání (Porovnání bytové jednotky a vzorků), ve kterých jsou popsány stavy jednotlivých vzorků a samotné oceňované bytové jednotky.

Pro samotný výpočet porovnávacích hodnot byly vytvořeny tabulky (Ocenění bytové jednotky porovnávací metodou), ve kterých byly provedeny korekce nabídkových cen na úroveň oceňované nemovitosti a z takto upravených cen byly stanoveny porovnávací hodnoty oceňovaných bytových jednotek. V těchto tabulkách je cena za m² upravena korekcemi. Korekce jsou vyšší než 1 v případě, kdy porovnávaný byt byl v daném kritériu horší a nižší než 1 pak v případě, kdy byl v daném kritériu lepší. Následně je vypočítána průměrná cena, kterou je vynásobena plocha oceňovaného bytu. Tím byla získána porovnávací hodnota.

V následujících podkapitolách jsou uvedeny výše popsané tabulky a výpočty porovnávacích hodnot.

Ocenění bytu typu 2+kk - bytová jednotka č. 1

Tabulka 18 Vzorok pro porovnání – byty 2+kk

1.	Byt 2+kk, užitná plocha 39 m ² + 2 m ² sklep, byt před rekonstrukcí, 2. patro ze 4, cihlový dům s plastovými okny, bez výtahu (12)	Praha Michle - Prostřední	2 990 000 Kč
2.	Byt 2+kk, užitná plocha 48 m ² + sklep, byt v původním udržovaném stavu, 2. patro z 5, cihlový dům po revitalizaci (13)	Praha Podolí – Pod Pekařkou	3 799 000 Kč
3.	Byt 2+kk, užitná plocha 41 m ² , v 1. patře, byt v původním stavu, plastová okna, cihlový dům (14)	Praha Podolí – Na Dolínách	2 990 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 19 Porovnání bytové jednotky č. 1 a vzorků

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.1	1	2	3
Lokalita	Krč	Michle	Podolí	Podolí
Typ domu	cihla	cihla	cihla	cihla
Dispozice	2+kk	2+kk	2+kk	2+kk
Užitná plocha	50,4 m ²	39 m ²	48 m ²	41 m ²
Sklep	ano (5,7 m ²)	ano (2 m ²)	ano	ano
Patro	1. z 5	3. z 5	2. z 5	1. z 5
Modernizace bytu	ne	ne	ne	ne
Plastová okna	ano	ano	ano	ano
Zateplení	-	ano	-	-
Rekonstrukce střechy	ano	ano	ano	?

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 20 Ocenění bytové jednotky č. 1 porovnávací metodou

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.1	1	2	3
Cena z inzerátu (Kč)		2 990 000	3 799 000	2 990 000
Provize RK 5% (Kč)		0	189 950	0
Cena bez provize (Kč)		2 990 000	3 609 050	2 990 000
Užitná plocha	50,4	39	48	41
Cena za m ² (Kč/m ²)		76 667	75 189	72 927
Korekce				
Lokalita	1	1,02	1	1
Technický stav domu - okna	1	1	1	1
Technický stav domu - zateplení	1	0,97	1	1
Technický stav domu - střecha	1	1	1	1,01

Technický stav bytu	1	1	1	0,99
Umístění v domě	1	0,98	0,99	1
Cena za m ² po korekci (Kč/m ²)		74 337	74 437	72 920
Průměrná cena za m ²		73 898 Kč/m ²		
Porovnávací hodnota		3 724 444 Kč		
Hodnota ke dni odhadu 15. 11. 2017 stanovena porovnávacím způsobem		3 730 000 Kč		

Zdroj: Vlastní zpracování

Ocenění bytů typu 3+1 před modernizací – bytové jednotky č. 2, 5, 8, 9

Tabulka 21 Vzorok pro porovnání – byty 3+1 před modernizací

1.	Byt 3+1, užitná plocha 76 m ² , původní stav – rekonstrukce záchodu, 1. podlaží z 5, cihlový dům z 40. let 20. století, rekonstrukce domu 1998-2010 - plastová okna, nová střešní krytina, rekonstrukce rozvodů elektřiny a plynu (15)	Praha Krč - Budějovická	4 350 000 Kč
2.	Byt 3+1, užitná plocha 62,4 m ² + 2,5 m ² balkon + 2,4 m ² sklep, v původním stavu, 6. patro ze 6, plastová okna, nové plastové stoupačky, cihlový dům (16)	Praha Záběhllice - Vrútecká	3 590 000 Kč
3.	Byt 3+1, užitná plocha 77 m ² + 4 m ² balkon + 6 m ² sklep, v původním stavu, 3. patro ze 3, cihlový dům – rekonstrukce střechy, plastová okna (17)	Praha Krč - Přechodní	4 490 000 Kč
4.	Byt 3+1, užitná plocha 67 m ² + 2 m ² balkon + 2 m ² sklep, plastová okna, původní udržovaný stav, 2. patro z 5., cihlový dům (18)	Praha Záběhllice - Střimelická	3 800 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 22 Porovnání bytových jednotek č. 2, 5, 8, 9 a vzorků

Nemovitost/ Kritérium	č. 2	č. 5	č. 8	č. 9	1	2	3	4
Lokalita	Krč	Krč	Krč	Krč	Krč	Záběhllice	Krč	Záběhllice
Typ domu	cihla	cihla	cihla	cihla	cihla	cihla	cihla	cihla
Dispozice	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1
Užitná plocha (m ²)	72,3	75,8	75,8	75,8	76	62,4	77	67
Sklep	5 m ²	6 m ²	6,7 m ²	7,1 m ²	ano	2,4 m ²	6 m ²	ano
Balkon	ne	ne	ne	ne	ne	ano	ano	ano
Patro	1. z 5	3. z 5	4. z 5	5. z 5	1. z 5	6. ze 6	3. ze 3	2. z 5

Modernizace bytu	ne	ne	ne	ne	WC	ne	ne	WC
Plastová okna	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ano
Rekonstrukce fasády	ne	ne	ne	ne	ne	ne	ne	ano (zateplení)
Rekonstrukce střechy	ano	ano	ano	ano	ano	ne	ano	ano

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 23 Ocenění bytové jednotky č. 2 porovnávací metodou

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.2	1	2	3	4
Cena z inzerátu (Kč)		4 350 000	3 590 000	4 490 000	3 800 000
Provize RK 5% (Kč)		0	179 500	0	0
Cena bez provize (Kč)		4 350 000	3 410 500	4 490 000	3 800 000
Užitná plocha (m ²)	72,3	76	62,4	77	67
Cena za m ² (Kč/m ²)		57 237	54 655	58 312	56 716
Korekce					
Lokalita	1	1	1,05	1	1,05
Technický stav domu - okna	1	1	1	1	1
Technický stav domu - střecha	1	1	1,02	1	1
Technický stav domu - fasáda	1	1	1	1	0,98
Technický stav bytu	1	0,98	1	1	0,98
Balkon/Lodžie	1	1	0,99	0,99	0,99
Umístění v domě	1	1	1	1	0,98
Cena za m ² po korekci (Kč/m ²)		56 092	57 951	57 729	55 490
Průměrná cena za m ²		56 815 Kč/m ²			
Porovnávací hodnota		4 107 741 Kč			
Hodnota ke dni odhadu 15. 11. 2017 stanovena porovnávacím způsobem			4 110 000 Kč		

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 24 Ocenění bytové jednotky č. 5 a č. 8 porovnávací metodou

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.5/č.8	1	2	3	4
Cena z inzerátu (Kč)		4 350 000	3 590 000	4 490 000	3 800 000
Provize RK 5% (Kč)		0	179 500	0	0
Cena bez provize (Kč)		4 350 000	3 410 500	4 490 000	3 800 000
Užitná plocha (m ²)	75,8	76	62,4	77	67
Cena za m ² (Kč/m ²)		57 237	54 655	58 312	56 716
Korekce					
Lokalita	1	1	1,05	1	1,05
Technický stav domu - okna	1	1	1	1	1

Technický stav domu - střecha	1	1	1,02	1	1
Technický stav domu - fasáda	1	1	1	1	0,98
Technický stav bytu	1	0,98	1	1	0,98
Balkon/Lodžie	1	1	0,99	0,99	0,99
Umístění v domě	1	1,02	1,02	1,01	1
Cena za m ² po korekci (Kč/m ²)		57 214	59 110	58 306	56 622
Průměrná cena za m ²		57 813 Kč/m ²			
Porovnávací hodnota		4 382 215 Kč			
Hodnota ke dni odhadu 15. 11. 2017 stanovena porovnávacím způsobem			4 390 000 Kč		

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 25 Ocenění bytové jednotky č. 9 porovnávací metodou

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.9	1	2	3	4
Cena z inzerátu (Kč)		4 350 000	3 590 000	4 490 000	3 800 000
Provize RK 5% (Kč)		0	179 500	0	0
Cena bez provize (Kč)		4 350 000	3 410 500	4 490 000	3 800 000
Užitná plocha (m ²)	75,8	76	62,4	77	67
Cena za m ² (Kč/m ²)		57 237	54 655	58 312	56 716
Korekce					
Lokalita	1	1	1,05	1	1,05
Technický stav domu - okna	1	1	1	1	1
Technický stav domu - střecha	1	1	1,02	1	1
Technický stav domu - fasáda	1	1	1	1	0,98
Technický stav bytu	1	0,97	0,99	0,99	0,97
Balkon/Lodžie	1	1	0,99	0,99	0,99
Umístění v domě	1	1	1	1	0,98
Cena za m ² po korekci (Kč/m ²)		55 520	57 371	57 151	54 923
Průměrná cena za m ²		56 241 Kč/m ²			
Porovnávací hodnota		4 263 096 Kč			
Hodnota ke dni odhadu 15. 11. 2017 stanovena porovnávacím způsobem			4 270 000 Kč		

Zdroj: Vlastní zpracování

Ocenění bytů typu 3+1 po modernizaci – bytové jednotky č. 3, 4, 6, 7, 10

Tabulka 26 Vzorky pro porovnání – byty 3+1 po modernizaci

1.	Byt 3+1, užitná plocha 79 m ² + lodžie + sklep, byt po kompletní rekonstrukci, 3. patro z 9, cihlový dům po rekonstrukci – nová střecha, výtah, plastová okna, stoupačky, vchodové dveře. (19)	Praha Záběhlice - Svojšovická	4 350 000 Kč
2.	Byt 3+1, užitná plocha 76 m ² + lodžie + sklep, 2. patro ze 4, byt po rekonstrukci, cihlová budova s plastovými okny, rekonstrukce střechy, nové stoupačky (20)	Praha Michle – Na Křivce	6 290 000 Kč
3.	Byt 3+1, užitná plocha 75 m ² + zasklená lodžie, 4. patro ze 7, v roce 2011 byt prošel rekonstrukcí - plastová okna, elektroinstalace, podlahy, koupelna, panelový dům (21)	Praha Lhotka - Novodvorská	3 900 000 Kč
4.	Byt 3+1, užitná plocha 81 m ² + lodžie + 1 m ² komora, byt po rekonstrukci 2016, panelový dům po rekonstrukci – plastová okna, zateplení fasády, nová střecha (22)	Praha Michle – V zápolí	4 790 000 Kč
5.	Byt 3+1, užitná plocha 73 m ² + 1,5 m ² sklep, byt po kompletní rekonstrukci 2010, 7. patro z 10, panelový dům po kompletní rekonstrukci – plastová okna, zateplení fasády, nová střecha (23)	Praha Chodov – Květnového vítězství	4 680 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 27 Porovnání bytových jednotek č. 3, 4, 6, 7, 10 a vzorků

Oceňované bytové jednotky po rekonstrukci					
Kritérium/Nemovitost	č. 3	č. 4	č. 6	č. 7	č. 10
Lokalita	Krč	Krč	Krč	Krč	Krč
Typ domu	cihla	cihla	cihla	cihla	cihla
Rok modernizace bytu	2005	2008	2017	2000	2015
Dispozice	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1
Užitná plocha (m ²)	72,7	72,3	75,8	75,8	75,8
Sklep	6,7 m ²	6,7 m ²	6,3 m ²	7,6 m ²	6 m ²
Balkon/lodžie	ne	ne	ne	ne	ne

Patro	2. z 5	2. z 5	3. z 5	4. z 5	5. z 5
Plastová okna	ano	ano	ano	ano	ano
Rekonstrukce fasády (zateplení)	ne	ne	ne	ne	ne
Rekonstrukce střechy	ano	ano	ano	ano	ano
Bytové jednotky pro porovnání					
Kritérium/Nemovitost	1	2	3	4	5
Lokalita	Záběhllice	Michle	Lhotka	Michle	Chodov
Typ domu	cihla	cihla	panel	panel	panel
Rok modernizace bytu	?	?	2011	2016	2010
Dispozice	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1
Užitná plocha (m ²)	76	84	75	81	71,2
Sklep	ano	ano	ano	komora 1 m ²	1,5 m ²
Balkon/lodžie	ano	ano	ano	ano	ano
Patro	3. z 9	2. ze 4	4. ze 7	3. ze 8	7. z 10
Plastová okna	ano	ano	ano	ano	ano
Rekonstrukce fasády (zateplení)	ne	ne	ano	ano	ano
Rekonstrukce střechy	ano	ano	ano	ano	ano

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 28 Ocenění bytové jednotky č. 3, č. 4 a č. 7 porovnávací metodou

Nemovitost/ Kritérium	b.j. č.3	1	2	3	4	5
	b.j. č.4					
	b.j. č.7					
Cena z inzerátu (Kč)		4 350 000	6 290 000	3 900 000	4 790 000	4 680 000
Provize RK 5% (Kč)		0	314 500	0	0	234 000
Cena bez provize (Kč)		4 350 000	5 975 500	3 900 000	4 790 000	4 446 000
Užitná plocha (m ²)	72,7	79	84	75	81	71,2
	72,3					
	75,8					
Cena za m ² (Kč/m ²)		55 063	71 137	52 000	59 136	62 444
Korekce						
Lokalita	1	1,05	1	1,04	1,02	1,05
Typ domu	1	1	1	1,04	1,04	1,04
Technický stav domu - okna	1	1	1	1	1	1
Technický stav domu - střecha	1	1	1	1	1	1
Technický stav domu - fasáda	1	1	1	0,98	0,98	0,98
Technický stav bytu	1	1	0,98	1	1	0,99
Balkon/Lodžie	1	1	0,99	0,99	0,99	0,99

Umístění v domě	1	1	1	1	1	1,01
Cena za m ² po korekci (Kč/m ²)		57 816	69 017	54 567	60 862	66 150
Průměrná cena za m ²		61 683 Kč/m ²				
Porovnávací hodnota	č. 3	4 484 318 Kč				
	č. 4	4 459 681 Kč				
	č. 7	4 665 404 Kč				
Hodnota ke dni odhadu 15. 11. 2017 stanovena porovnávacím způsobem			č. 3	4 490 000 Kč		
			č. 4	4 460 000 Kč		
			č. 7	4 470 000 Kč		

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 29 Ocenění bytové jednotky č. 6 porovnávací metodou

Nemovitost/ Kritérium	b.j. č.6	1	2	3	4	5
Cena z inzerátu (Kč)		4 350 000	6 290 000	3 900 000	4 790 000	4 680 000
provize RK 5% (Kč)		0	314 500	0	0	234 000
cena bez provize (Kč)		4 350 000	5 975 500	3 900 000	4 790 000	4 446 000
užitná plocha (m ²)	75,8	79	84	75	81	71,2
cena za m ² (Kč/m ²)		55 063	71 137	52 000	59 136	62 444
Korekce						
Lokalita	1	1,05	1	1,04	1,02	1,05
Typ domu	1	1	1	1,04	1,04	1,04
Technický stav domu - okna	1	1	1	1	1	1
Technický stav domu - střecha	1	1	1	1	1	1
Technický stav domu - fasáda	1	1	1	0,98	0,98	0,98
Technický stav bytu	1	1,02	1	1,02	1,02	1
Balkon/lodžie	1	1	0,99	0,99	0,99	0,99
Umístění v domě	1	1	1	1	1	1,01
Cena za m ² po korekci (Kč/m ²)		58 973	70 426	55 658	62 079	66 818
Průměrná cena za m ²		62 791 Kč/m ²				
Porovnávací hodnota		4 759 544 Kč				
Hodnota ke dni odhadu 15. 11. 2017 stanovena porovnávacím způsobem			4 760 000 Kč			

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 30 Ocenění bytové jednotky č. 10 porovnávací metodou

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.10	1	2	3	4	5
Cena z inzerátu (Kč)		4 350 000	6 290 000	3 900 000	4 790 000	4 680 000
Provize RK 5% (Kč)		0	314 500	0	0	234 000
Cena bez provize (Kč)		4 350 000	5 975 500	3 900 000	4 790 000	4 446 000
Užitná plocha (m ²)	75,8	79	84	75	81	71,2
Cena za m ² (Kč/m ²)		55 063	71 137	52 000	59 136	62 444
Korekce						
Lokalita	1	1,05	1	1,04	1,02	1,05
Typ domu	1	1	1	1,04	1,04	1,04
Technický stav domu - okna	1	1	1	1	1	1
Technický stav domu - střecha	1	1	1	1	1	1
Technický stav domu - fasáda	1	1	1	0,98	0,98	0,98
Technický stav bytu	1	1,01	1	1,02	1,02	1
Balkon/Lodžie	1	1	0,99	0,99	0,99	0,99
Umístění v domě	1	0,98	0,98	0,98	0,98	0,99
Cena za m ² po korekci (Kč/m ²)		57 227	69 017	54 545	60 838	65 495
Průměrná cena za m ²		61 424 Kč/m ²				
Porovnávací hodnota		4 655 964 Kč				
Hodnota ke dni odhadu 15. 11. 2017 stanovena porovnávacím způsobem			4 660 000 Kč			

Zdroj: Vlastní zpracování

3.4.2 Výnosová metoda ocenění

Při stanovování výnosové hodnoty bylo nutné nejdříve nalézt nabídky bytů k pronájmu, které byly v podobném stavu a v podobné lokalitě. Při hledání výnosové hodnoty byly jako u porovnávací metody stanoveny tři druhy bytů – 2+kk, 3+1 před modernizací a 3+1 po modernizaci. Pro tyto druhy byly nalezeny vždy minimálně tři nabídkové inzeráty, které byly následně použity pro výpočet. Vzorky pro jednotlivé druhy bytů jsou vždy uvedeny v tabulce s názvem Vzorky nájmu (celé nabídkové inzeráty jsou uvedeny v Příloze 6). V těchto tabulkách je uveden stručný popis, lokalita a výše měsíčního nájmu nabízeného bytu.

Podobně jako u porovnávací metody byly dále vytvořeny tabulky, ve kterých je provedeno porovnání oceňované bytové jednotky a vzorků (Porovnání bytové jednotky a vzorků nájmu), ve kterých jsou popsány stavy jednotlivých vzorků a oceňované bytové jednotky.

Pro samotný výpočet výnosových hodnot byly vytvořeny tabulky (Ocenění bytové jednotky výnosovou metodou), ve kterých byly provedeny korekce měsíčních nájmů z nabídek na úroveň oceňované. Korekce jsou vyšší než 1 v případě, kdy porovnávaný byt byl v daném kritériu horší a nižší než 1 pak v případě, kdy porovnávaný byt byl v daném kritériu lepší. Následně je vypočítán průměrný měsíční nájem. Z průměrného měsíčního nájmu byla určena potenciální výše měsíčního nájmu za oceňovanou jednotku, ze kterého byl stanoven potenciální hrubý roční výnos. Tento výnos byl následně upraven o výpadek nájemného a jiné ztráty a provozní náklady. Provozní náklady se skládají z daně z nemovitých věcí⁵, pojištění nemovitosti⁶ a z obnovovacích nákladů, které jsou stanoveny ve výši 5 % z efektivního hrubého výnosu. Po úpravě potenciálního hrubého výnosu na čistý provozní výnos je provedena kapitalizace a tím stanovena výnosová hodnota. Kapitalizační míra⁷ je stanovena ve výši 4,5 %. Výpočet výnosové hodnoty byl proveden pomocí věčné renty.

Následující podkapitoly uvádí výše popsané tabulky a výpočty výnosových hodnot.

Ocenění bytu typu 2+kk - bytová jednotka č. 1

Tabulka 31 Vzorky nájmů – byty 2+kk

1.	Byt 2+kk, užitná plocha 47 m ² , v přízemí, původní stav – rekonstrukce koupelny, plastová okna, cihlový dům (24)	Praha Nusle - Kloboučnická	12 000 Kč/měsíc
2.	Byt 2+kk, užitná plocha 56 m ² , v bytě zrekonstruovaná koupelna a kuchyně, plastová okna, 3. patro, byt je zařízen, cihlový dům (25)	Praha Nusle – Na Pankráci	13 300 Kč/měsíc
3.	Byt 2+kk, užitná plocha 53 m ² , byt po částečné rekonstrukci, částečně zařízený (26)	Praha Nusle – U Družstva Ideál	14 000 Kč/měsíc
4.	Byt 2+kk, užitná plocha 46 m ² + komora, byt v původním stavu, částečně vybavený, 9. patro z 12, panelový dům (27)	Praha Chodov - Hněvkovského	11 000 Kč/měsíc

Zdroj: Vlastní zpracování

⁵ Dostupné 20. 11. 2017 z: <http://www.podnikatel.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/> (35)

⁶ Dostupné 20. 11. 2017 z: <https://www.srovnac.cz/pojisteni-domacnosti/online-srovnani> (34)

⁷ Kapitalizační míra dle přílohy č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Tabulka 32 Porovnání bytové jednotky č. 1 a vzorků nájmu

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.1	1	2	3	4
Lokalita	Krč	Podolí	Nusle	Nusle	Chodov
Typ domu	cihla	cihla	cihla	cihla	panel
Dispozice	2+kk	2+kk	2+kk	2+kk	2+kk
Užitná plocha	50,4 m ²	47 m ²	56 m ²	53 m ²	46 m ²
Patro	1. z 5	1. z 5	3. z ?	3. z 4	9. z 12
Vybavení	ne	ne	ano	částečně	částečně
Technický stav bytu	dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	špatný
Modernizace bytu	ne	koupelna	koupelna + kuchyně	částečně	ne

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 33 Ocenění bytové jednotky č. 1 výnosovou metodou

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.1	1	2	3	4
Cena (Kč/měsíc)		12 000	13 300	14 000	11 000
Užitná plocha (m ²)	50,4	47	56	53	46
Cena za m ² a měsíc (Kč/m ² /měsíc)		255	238	264	239
Korekce					
Lokalita	1	1	1	1	1,05
Typ domu	1	1	1	1	1,04
Vybavení	1	1	0,98	0,99	0,99
Umístění v domě	1	1	0,99	1	1,02
Technický stav bytu	1	0,98	0,98	0,97	1,02
Cena po korekci (Kč/m ² /měsíc)		250	226	254	269
Průměrná cena		250 Kč/m ² /měsíc			
Potenciální výše nájmu za 1 měsíc		12 583 Kč			
Výpočet výnosové hodnoty					
Potenciální hrubý výnos za rok		150 997 Kč			
Výpadek nájemného a ztráty	8 %	12 080 Kč			
Efektivní hrubý výnos (EHV)		138 917 Kč			
Provozní náklady		8 551 Kč			
Daň z nemovitých věcí		605 Kč			
Pojištění nemovitosti		1 000 Kč			
Obnovovací náklady 5 % z EHV	5 %	6 946 Kč			
Čistý provozní výnos		130 366 Kč			
Kapitalizace		4,5 %			
Výnosová hodnota		2 897 021 Kč			
Hodnota ke dni odhadu 20. 11. 2017 stanovena výnosovým způsobem		2 900 000 Kč			

Zdroj: Vlastní zpracování

Ocenění bytů typu 3+1 před modernizací – bytové jednotky č. 2, 5, 8, 9

Tabulka 34 Vzoroký nájmu - byty 3+1 před modernizací

1.	Byt 3+1, užitná plocha 65 m ² , 3. podlaží ze 6, cihlový dům se zateplením, plastová okna, vč. vybavení koupelny a kuchyně (28)	Praha Michle - Třeboňská	12 800 Kč/měsíc
2.	Byt 3+1, užitná plocha 68 m ² + 2x balkon, byt v původním stavu, 3. patro ze 6, cihlový dům – plastová okna, zateplená fasáda, nová střecha (29)	Praha Záběhllice – Severní I	13 500 Kč/měsíc
3.	Byt 3+1, užitná plocha 79 m ² + 2x balkon + sklep, plastová okna, byt po rekonstrukci, 5. patro z 7, panelový dům se zateplením, rekonstrukce střechy (30)	Praha Braník - Machovcova	14 000 Kč/měsíc

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 35 Porovnání bytových jednotek č. 2, 5, 8 a 9 a vzorků nájmu

Nemovitost/ Kritérium	b.j. č.2	b.j. č.5	b.j. č.8	b.j. č.9	1	2	3
Lokalita	Krč	Krč	Krč	Krč	Michle	Záběhllice	Braník
Typ domu	cihla	cihla	cihla	cihla	cihla	cihla	panel
Dispozice	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1
Užitná plocha	72,3 m ²	75,8 m ²	75,8 m ²	75,8 m ²	63 m ²	68 m ²	79 m ²
Patro	1. z 5	3. z 5	4. z 5	5. z 5	3. ze 6	3. ze 6	5. z 7
Vybavení	ne	ne	ne	ne	ne	částečně	částečně
Balkon	ne	ne	ne	ne	ne	ano	ne
Technický stav bytu	dobrá	dobrá	dobrá	špatný	dobrá	dobrá	velmi dobrá
Modernizace bytu	ne	ne	ne	ne	koupelna + kuchyně	ne	ano

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 36 Ocenění bytové jednotky č. 2 výnosovou metodou

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.2	1	2	3
Cena (Kč/měsíc)		12 800	13 500	14 000
Užitná plocha (m ²)	72,3	63	68	79
Cena za m ² a měsíc (Kč/m ² /měsíc)		203	199	177
Korekce				
Lokalita	1	1	1,05	1,02
Typ domu	1	1	1	1,04

Vybavení	1	1	0,99	0,99
Balkon	1	1	1	0,99
Umístění v domě	1	0,98	0,98	0,99
Technický stav bytu	1	0,98	1	0,96
Cena po korekci (Kč/m ² /měsíc)		195	202	175
Průměrná cena		191 Kč/m ²		
Potenciální výše nájmu za 1 měsíc		13 797 Kč/měsíc		
Výpočet výnosové hodnoty				
Potenciální hrubý výnos za rok		165 562 Kč		
Výpadek nájemného a ztráty	8 %	13 245 Kč		
Efektivní hrubý výnos (EHV)		152 317 Kč		
Provozní náklady		9 986 Kč		
Daň z nemovitých věcí		870 Kč		
Pojištění nemovitosti		1 500 Kč		
Obnovovací náklady 5 % z EHV	5 %	7 616 Kč		
Čistý provozní výnos		142 331 Kč		
Kapitalizace		4,5 %		
Výnosová hodnota		3 162 916 Kč		
Hodnota ke dni odhadu 20. 11. 2017 stanovena výnosovým způsobem		3 170 000 Kč		

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 37 Ocenění bytové jednotky č. 5 a č. 8 výnosovou metodou

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.5/č.8	1	2	3
Cena (Kč/měsíc)		12 800	13 500	14 000
Užitná plocha (m ²)	75,8	63	68	79
Cena za m ² a měsíc (Kč/m ² /měsíc)		203	199	177
Korekce				
Lokalita	1	1	1,05	1,02
Typ domu	1	1	1	1,04
Vybavení	1	1	0,99	0,99
Balkon	1	1	1	0,99
Umístění v domě	1	1	1	1
Technický stav bytu	1	0,98	1	0,96
Cena po korekci (Kč/m ² /měsíc)		199 Kč	206 Kč	177 Kč
Průměrná cena		194 Kč/m ²		
Potenciální výše nájmu za 1 měsíc		14 714 Kč/měsíc		
Výpočet výnosové hodnoty				
Potenciální hrubý výnos za rok		176 572 Kč		
Výpadek nájemného a ztráty	8 %	14 126 Kč		

Efektivní hrubý výnos (EHV)		162 446 Kč
Provozní náklady		10 532 Kč
Daň z nemovitých věcí		910 Kč
Pojištění nemovitosti		1 500 Kč
Obnovovací náklady 5 % z EHV	5 %	8 122 Kč
Čistý provozní výnos		151 914 Kč
Kapitalizace		4,5 %
Výnosová hodnota		3 375 864 Kč
Hodnota ke dni odhadu 20. 11. 2017 stanovená výnosovým způsobem		3 380 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 38 Ocenění bytové jednotky č. 9 výnosovou metodou

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.9	1	2	3
Cena (Kč/měsíc)		12 800	13 500	14 000
užitná plocha (m ²)	75,8	63	68	79
cena za m ² a měsíc (Kč/m ² /měsíc)		203	199	177
Korekce				
Lokalita	1	1	1,05	1,02
Typ domu	1	1	1	1,04
Vybavení	1	1	0,99	0,99
Balkon	1	1	1	0,99
Umístění v domě	1	0,98	0,98	0,98
Technický stav bytu	1	0,97	0,98	0,95
Cena po korekci (Kč/m ² /měsíc)		193	198	172
Průměrná cena		188 Kč/m ²		
Potenciální výše nájmu za 1 měsíc		14 222 Kč/měsíc		
Výpočet výnosové hodnoty				
Potenciální hrubý výnos za rok		170 663 Kč		
Výpadek nájemného a ztráty	8 %	13 653 Kč		
Efektivní hrubý výnos (EHV)		157 010 Kč		
Provozní náklady		10 260 Kč		
Daň z nemovitých věcí		910 Kč		
Pojištění nemovitosti		1 500 Kč		
Obnovovací náklady 5 % z EHV	5 %	7 850 Kč		
Čistý provozní výnos		146 749 Kč		
Kapitalizace		4,5 %		
Výnosová hodnota		3 261 098 Kč		
Hodnota ke dni odhadu 20. 11. 2017 stanovená výnosovým způsobem		3 270 000 Kč		

Zdroj: Vlastní zpracování

Ocenění bytů typu 3+1 po modernizaci – bytové jednotky č. 3, 4, 6, 7, 10

Tabulka 39 Vzoroký nájmu - byty 3+1 po modernizaci

1.	Byt 3+1, užitná plocha 77 m ² + sklep, byt po kompletní rekonstrukci, částečně vybaven, 3. patro z 4, cihlový dům (31)	Praha Krč - Budějovická	17 000 Kč/měsíc
2.	Byt 3+1, užitná plocha 83 m ² + 2,5 m ² sklep, 1. patro, byt po rekonstrukci, částečně vybavený, cihlový dům (32)	Praha Nusle – Na Klikovce	18 000 Kč/měsíc
3.	Byt 3+1, užitná plocha 90 m ² + 1 m ² sklep, byt po rekonstrukci, cihlový dům (33)	Praha Nusle – Petra Rezka	18 000 Kč/měsíc

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 40 Porovnání bytových jednotek č. 3, 4, 6, 7 a 10 a vzorků nájmu

Nemovitost/ Kritérium	b.j. č.3	b.j. č.4	b.j. č.6	b.j. č.7	b.j. č.10	1	2	3
Lokalita	Krč	Krč	Krč	Krč	Krč	Krč	Nusle	Nusle
Typ domu	cihla	cihla	cihla	cihla	cihla	cihla	cihla	cihla
Dispozice	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1	3+1
Užitná plocha	72,7 m ²	72,3 m ²	75,8 m ²	75,8 m ²	75,8 m ²	77 m ²	81 m ²	90 m ²
Patro	2. z 5	2. z 5	2. ze 5	2. ze 5	5. z 5	3. ze 4	1. z ?	4. ze 6
Vybavení	ne	ne	ne	ne	ne	částečně	ne	ne
Modernizace bytu	ano	ano	ano	ano	ano	ano	ne	ano

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 41 Ocenění bytové jednotky č. 3, 4 a 7 výnosovou metodou

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.3	1	2	3
	b.j. č.4			
	b.j. č.7			
Cena (Kč/měsíc)		17 000	18 000	18 000
Užitná plocha (m ²)	72,7	77	81	90
	72,3			
	75,8			
Cena za m ² a měsíc (Kč/m ² /měsíc)		221	222	200
Korekce				
Lokalita	1	1	1	1
Typ domu	1	1	1	1
Vybavení	1	0,99	1	1
Umístění v domě	1	1	1,02	1
Technický stav bytu	1	1	1	1
Cena po korekci (Kč/m ² /měsíc)		219	227	200

Průměrná cena		215 Kč/m ²
Potenciální výše nájmu za 1 měsíc		15 636 Kč/měsíc
Výpočet výnosové hodnoty		
Potenciální hrubý výnos za rok		187 635 Kč
Výpadek nájemného a ztráty	8 %	15 011 Kč
Efektivní hrubý výnos (EHV)		172 624 Kč
Provozní náklady		11 001 Kč
Daň z nemovitých věcí		870 Kč
		870 Kč
		910 Kč
Pojištění nemovitosti		1 500 Kč
Obnovovací náklady 5 % z EHV	5 %	8 631 Kč
Čistý provozní výnos		161 623 Kč
Kapitalizace		4,5 %
Výnosová hodnota		3 591 627 Kč
		3 571 575 Kč
		3 746 134 Kč
Hodnota ke dni odhadu 20. 11. 2017 stanovena výnosovým způsobem	č.3	3 600 000 Kč
	č.4	3 580 000 Kč
	č.7	3 750 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 42 Ocenění bytové jednotky č. 6 výnosovou metodou

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.6	1	2	3
Cena (Kč/měsíc)		17 000 Kč	18 000 Kč	18 000 Kč
Užitná plocha (m ²)	75,8	77	81	90
Cena za m ² a měsíc (Kč/m ² /měsíc)		221 Kč	222 Kč	200 Kč
Korekce				
Lokalita	1	1	1	1
Typ domu	1	1	1	1
Vybavení	1	0,99	1	1
Technický stav bytu	1	1,02	1,01	1,02
Cena po korekci (Kč/m ²)		223	224	204
Průměrná cena		217 Kč/m ²		
Potenciální výše nájmu za 1 měsíc		16 458 Kč/měsíc		
Výpočet výnosové hodnoty				
Potenciální hrubý výnos za rok		197 501 Kč		
Výpadek nájemného a ztráty	8 %	15 800 Kč		
Efektivní hrubý výnos (EHV)		181 701 Kč		
Provozní náklady		11 495 Kč		
Daň z nemovitých věcí		910 Kč		
Pojištění nemovitosti		1 500 Kč		

Obnovovací náklady 5 % z EHV	5 %	9 085 Kč
Čistý provozní výnos		170 206 Kč
Kapitalizace		4,5 %
Výnosová hodnota		3 782 346 Kč
Hodnota ke dni odhadu 20. 11. 2017 stanovena výnosovým způsobem		3 790 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 43 Ocenění bytové jednotky č. 10 výnosovou metodou

Kritérium/Nemovitost	b.j. č.10	1	2	3
Cena (Kč/měsíc)		17 000	18 000	18 000
Užitná plocha (m ²)	75,8	77	81	90
Cena za m ² a měsíc(Kč/m ² /měsíc)		221	222	200
Korekce				
Lokalita	1	1	1	1
Typ domu	1	1	1	1
Vybavení	1	0,99	1	1
Umístění v domě	1	0,98	1	0,98
Technický stav bytu	1	1,01	1	1,01
Cena po korekci (Kč/m ² /měsíc)		216	222	198
Průměrná cena		212 Kč Kč/m ²		
Potenciální výše nájmu za 1 měsíc		16 083 Kč/měsíc		
Výpočet výnosové hodnoty				
Potenciální hrubý výnos za rok		192 994 Kč		
Výpadek nájemného a ztráty	8 %	15 440 Kč		
Efektivní hrubý výnos (EHV)		177 555 Kč		
Provozní náklady		11 288 Kč		
Daň z nemovitých věcí		910 Kč		
Pojištění nemovitosti		1 500 Kč		
Obnovovací náklady 5% z EHV	5 %	8 878 Kč		
Čistý provozní výnos		166 267 Kč		
Kapitalizace		4,5 %		
Výnosová hodnota		3 694 820 Kč		
Cena ke dni odhadu 20. 11. 2017 stanovena výnosovým způsobem		3 700 000 Kč		

Zdroj: Vlastní zpracování

3.4.3 Stanovení tržní hodnoty bytových jednotek

V Tabulce 44 jsou zrekapitulovány ceny bytových jednotek, které byly stanoveny porovnávací metodou ke dni odhadu 15. 11. 2017 a výnosovou metodou ke dni odhadu 20. 11. 2017. Dále jsou v této tabulce stanoveny výsledné tržní hodnoty jednotlivých bytových jednotek.

Pro stanovení tržní hodnoty bylo nutné přiřadit váhy hodnotám zjištěným porovnávací a výnosovou metodou. V tomto případě byla určena 80% váha pro porovnávací hodnotu a 20% váha pro výnosovou hodnotu. Pro hodnotu zjištěnou porovnávacím způsobem byla určena vyšší váha, protože zde došlo k přímému porovnání s reálnými právě obchodovanými nemovitými věcmi na trhu a proto by se i zjišťovaná hodnota měla pohybovat v podobné výši.

Z Tabulky 44 vyplývá, že součet hodnot všech bytových jednotek je 42 mil. Kč.

Tabulka 44 Stanovení tržní hodnoty bytových jednotek

b.j.	Porovnávací hodnota	Podíl	Výnosová hodnota	Podíl	Tržní hodnota
1	3 730 000 Kč	80%	2 900 000 Kč	20%	3 564 000 Kč
2	4 110 000 Kč	80%	3 170 000 Kč	20%	3 922 000 Kč
3	4 490 000 Kč	80%	3 600 000 Kč	20%	4 312 000 Kč
4	4 460 000 Kč	80%	3 580 000 Kč	20%	4 284 000 Kč
5	4 390 000 Kč	80%	3 380 000 Kč	20%	4 188 000 Kč
6	4 760 000 Kč	80%	3 790 000 Kč	20%	4 566 000 Kč
7	4 670 000 Kč	80%	3 750 000 Kč	20%	4 486 000 Kč
8	4 390 000 Kč	80%	3 380 000 Kč	20%	4 188 000 Kč
9	4 270 000 Kč	80%	3 270 000 Kč	20%	4 070 000 Kč
10	4 660 000 Kč	80%	3 700 000 Kč	20%	4 468 000 Kč
celkem					42 048 000 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

3.5 Cena zjištěná bytového domu

Cena zjištěná bytového domu je stanovena kombinací nákladového a výnosového způsobu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Pro stanovení ceny nemovité věci je stanovena cena pozemku i cena bytového domu. Cena pozemku vychází z cenové mapy hlavního města Prahy (viz Příloha 3) a výpočet je proveden v kapitole 3.5.1. Výpočet ceny zjištěné bytového domu je proveden v kapitole 3.5.2.

3.5.1 Cena pozemku

Cena stavebního pozemku se dle cenové mapy rovná 3000 Kč/m² (viz Příloha 3). Celková cena pozemku se pak vypočítá jako součin této hodnoty a plochy stavebního pozemku. Stavební pozemek 1142/6 v Praze 4 má dle katastru nemovitostí plochu 302 m².

Základní cena stavebního pozemku:	$ZC = 3000 \text{ Kč/m}^2$
Plocha pozemku:	$VP = 302 \text{ m}^2$
Cena pozemku:	$CP = 3000 * 302 = 906\,000 \text{ Kč}$

3.5.2 Cena bytového domu

Vzhledem k tomu, že oceňovaná stavba není pronajátá, ale jedná se o stavbu typu K dle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. a její stavebně-technický stav pronajmutí umožňuje, se cena bytového domu dle této vyhlášky určí kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Nákladový způsob

Cena stavby nákladovým způsobem se vypočítá pomocí počtu měrných jednotek, základní ceny upravené o opotřebení.

Základní cena upravená se určí dle Vzorce 30 - $ZCU = ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$.

Základní cena pro budovy typu K – budovy vícebytové (netypové) je dle tabulky č. 1 přílohy č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. stanovena na 2 150 Kč/m³.

Hodnoty jednotlivých koeficientů pro výpočet základní ceny upravené jsou určeny takto:

K_1 koeficient přepočtu základní ceny dle druhu konstrukce⁸:

$$K_1 = 0,939$$

K_2 koeficient přepočtu ZC dle druhu velikosti průměrné zastavěné plochy⁹:

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} = 0,92 + \frac{6,60}{206} = 0,952$$

⁸ Koeficient přepočtu základní ceny pro zděnou konstrukci dle přílohy č. 10 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

⁹ Průměrná zastavěná plocha se rovná zastavěné ploše (všechna podlaží jsou stejná) uvedené v kapitole 3.1

K₃ koeficient přepočtu ZC dle průměrné výšky podlaží¹⁰:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 = \frac{2,10}{3,1} + 0,30 = 0,977$$

K₄ koeficient vybavení stavby:

Výpočet koeficientu vybavení stavby je uveden v následující tabulce.

Tabulka 45 Výpočet cenových podílů konstrukcí a vybavení

č.p.	Konstrukce a vybavení	Objemový podíl	* ¹¹	koeficient	n _i
1	Základy vč. zemních prací	0,054	S	1,00	0,054
2	Svislé konstrukce	0,182	S	1,00	0,182
3	Stropy	0,084	S	1,00	0,084
4	Zastřešení mimo krytinu	0,049	S	1,00	0,049
5	Krytiny střech	0,023	S	1,00	0,023
6	Klempířské konstrukce	0,007	S	1,00	0,007
7	Úpravy vnitřních povrchů	0,057	S	1,00	0,057
8	Úpravy vnějších povrchů	0,029	S	1,00	0,029
9	Vnitřní obklady keramické	0,013	S	1,00	0,013
10	Schody	0,029	S	1,00	0,029
11	Dveře	0,033	S	1,00	0,033
12	Vrata	-	-	-	-
13	Okna	0,053	S	1,00	0,053
14	Povrch podlah	0,030	S	1,00	0,030
15	Vytápění	0,048	S	1,00	0,048
16	Elektroinstalace	0,051	S	1,00	0,051
17	Bleskosvod	0,004	S	1,00	0,004
18	Vnitřní vodovod	0,032	S	1,00	0,032
19	Vnitřní kanalizace	0,031	S	1,00	0,031
20	Vnitřní plynovod	0,004	S	1,00	0,004
21	Ohřev teplé vody	0,022	S	1,00	0,022
22	Vybavení kuchyní	0,019	S	1,00	0,019
23	Vnitřní hygienická zařízení vč. WC	0,039	S	1,00	0,039
24	Výtahy	0,013	P	0,46	0,006
25	Ostatní	0,057	P	0,46	0,026
26	Instalační prefabrikovaná jádra	-	CH	0,00	0,000
K₄ koeficient vybavení stavby				0,925	

Zdroj: Vlastní zpracování

K₅ koeficient polohový¹²: $K_5 = 1,23$

¹⁰ Průměrná výška podlaží je spočítána jako průměr výšek sklepa a nadzemních podlaží
 $v = \frac{2,75 + 5 * 3,15}{6} = 3,1 \text{ m}$

¹¹ S – standard, P – podstandard, CH – chybí.

¹² Polohový koeficient je určen na základě tabulky č. 1 přílohy č. 20 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. pro Prahu.

K_i koeficient změny cen staveb¹³: $K_i = 2,14$

Pokud dosadíme veškeré výše uvedené hodnoty do Vzorce 30, dostaneme následující:

$$ZCU = 2\,150 * 0,939 * 0,952 * 0,977 * 0,925 * 1,23 * 2,14 = 4\,572 \text{ Kč/m}^3$$

Pro stanovení ceny stavby nákladovým způsobem je také nutné stanovit opotřebení stavby. Stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení bylo stanoveno na základě popisu bytového domu a bytových jednotek.

Tabulka 46 Výpočet opotřebení stavby

č.p.	Konstrukce a vybavení	Přepočítaný podíl	Stáří (S)	Životnost (Ž)	S/Ž	Opotřebení (%)
1	Základy vč. zemních prací	0,0584	65	150	0,4333	2,53
2	Svislé konstrukce	0,1967	65	100	0,6500	12,79
3	Stropy	0,0908	65	100	0,6500	5,90
4	Zastřešení mimo krytinu	0,0530	65	90	0,7222	3,82
5	Krytiny střech	0,0249	11	50	0,2200	0,55
6	Klempířské konstrukce	0,0076	65	60	1,0833	0,82
7	Úpravy vnitřních povrchů	0,0616	Ø 52	60	0,8667	5,34
8	Úpravy vnějších povrchů	0,0313	65	50	1,3000	4,07
9	Vnitřní obklady keramické	0,0141	Ø 21,4	40	0,5350	0,75
10	Schody	0,0313	65	150	0,4333	1,36
11	Dveře	0,0357	Ø 38	60	0,6333	2,26
12	Vrata	-	-	40	-	-
13	Okna	0,0573	7	60	0,1167	0,67
14	Povrch podlah	0,0324	45	50	0,9000	2,92
15	Vytápění	0,0519	Ø 21,7	40	0,5417	2,81
16	Elektroinstalace	0,0551	Ø 25,4	40	0,6339	3,49
17	Bleskosvod	0,0043	11	40	0,2750	0,12
18	Vnitřní vodovod	0,0346	33	40	0,8250	2,85
19	Vnitřní kanalizace	0,0335	33	50	0,6600	2,21
20	Vnitřní plynovod	0,0043	65	40	1,6250	0,70
21	Ohřev teplé vody	0,0238	Ø 10,8	30	0,3600	0,86
22	Vybavení kuchyní	0,0205	Ø 25,8	20	1,2900	2,65
23	Vnitřní hygien. zař. vč. WC	0,0422	Ø 36,5	40	0,9125	3,85
24	Výtahy	0,0141	42	50	0,8400	1,18
25	Ostatní	0,0616	65	70	0,9286	5,72
26	Instalační prefabrik. jádra	-	-	20	-	-
Opotřebení stavby (%)						70,22

Zdroj: Vlastní zpracování

¹³ Koeficient změn staveb stanoven dle přílohy č. 41 k vyhlášce 441/2013 Sb. pro budovy tří a vícebytové.

Z Tabulky 46 je patrné, že opotřebenění bytového domu je 70,22 %.

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle Vzorce 29. Po dosazení do tohoto vzorce vyjde:

$$CS_N = ZCU * P_{mj} * \left(1 - \frac{0}{100}\right) = 4\,572 * 4\,842 * \left(1 - \frac{70,22}{100}\right) = 6\,592\,584 \text{ Kč}$$

Cenu stavby určenou nákladovým způsobem je ještě nutné vynásobit koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Tento koeficient se určí jako součin indexu trhu a indexu polohy. Tyto indexy jsou vypočítány v Tabulkách 47 a 48.

Tabulka 47 Index trhu (bytový dům)

I_T - Index trhu				
P_i				
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	I.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	-0,03
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	1,00
8	Poloha obce	V.	Obec o velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I.	Komplexní vybavenost	1,05
$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$				1,019

Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 48 Index polohy

I_P - Index polohy				
P_i	Rezidenční stavby v obcích nad 2000 obyvatel			
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum obce)	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí	I.	V okolí je dostupná občanská	0,00

	pozemku		vybavenost	
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV.	Zastávka do 200 m, MHD dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
$I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$				1,080

Zdroj: Vlastní zpracování

Cena stavby se nakonec určí podle Vzorce 27:

$$CS = CS_N * pp = CS_N * I_T * I_P = 6\,592\,584 * 1,019 * 1,08 = 7\,255\,271 \text{ Kč}$$

Cena zjištěná bytového domu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., stanovená nákladovým způsobem, je ke dni ocenění 30. 10. 2017 stanovena na 7 255 271 Kč.

K bytovému domu náleží také venkovní úpravy - asfaltová plocha před domem (chodník) o výměře 96 m², vodovodní, kanalizační, plynová přípojka a přípojka elektra. Cena těchto venkovních úprav se stanoví zjednodušeným způsobem ve výši 3 % z ceny stavby.

$$C_{VU} = 7\,255\,271 * \frac{3}{100} = 217\,660 \text{ Kč}$$

K ceně bytového domu je také nutné připočítat cenu pozemku, která je vypočítaná v kapitole 3.5.1 a její výše je 906 000 Kč.

Celková cena stavby určená nákladovým způsobem včetně venkovních úprav a ceny pozemku se pak ke dni ocenění 30. 10. 2017 rovná součtu ceny stavby, ceny venkovních úprav a ceny pozemku **8 378 930 Kč**.

Výnosový způsob

Pro výpočet ceny stavby výnosovým způsobem je nutné určit výši nájemného. Vzhledem k tomu, že v domě nedochází k pronajímání žádných ploch, není možné stanovit výši nájemného dle nájemních smluv. Proto se nájemné určí ve výši obvyklého nájemného. Výše obvyklého nájemného jsou stanoveny na základě výpočtů v kapitole 3.4.2, ve které jsou vypočteny měsíční výše nájmů dle nájmů obdobných bytů, které byly v době ocenění nabízeny k pronájmu. Roční nájemné za jednotlivé bytové jednotky i celý bytový dům je uvedeno v Tabulce 49.

Tabulka 49 Výpočet ročního nájemného pro výnosovou metodu

Podlaží	b.j.	Podlahová plocha (m ²)	Nájemné (Kč/m ²)	Roční nájemné
1.NP	1	50,4	250	151 200 Kč
	2	72,3	191	165 712 Kč
2.NP	3	72,7	215	187 566 Kč
	4	72,3	215	186 534 Kč
3.NP	5	75,8	194	176 462 Kč
	6	75,8	217	197 383 Kč
4.NP	7	75,8	215	195 564 Kč
	8	75,8	194	176 462 Kč
5.NP	9	75,8	188	171 005 Kč
	10	75,8	212	192 835 Kč
Celkem				1 800 724 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Roční nájemné, které je stanoveno v Tabulce 49, je nutné snížit o 40 % a dále o 5 % z ceny pozemku, která je stanovena v kapitole 3.5.1. V následujícím textu jsou stanoveny hodnoty pro výpočet ceny výnosovým způsobem.

$$40 \% \text{ z ročního nájemného} \quad 0,4 * 1\,800\,724 = 720\,290 \text{ Kč}$$

$$5 \% \text{ z ceny pozemku} \quad 0,05 * 906\,000 = 45\,300 \text{ Kč}$$

$$\text{Roční nájemné po úpravě} \quad N = 1\,035\,134 \text{ Kč}$$

$$\text{Míra kapitalizace}^{14} \quad p = 4,5 \%$$

Cena stavby určená výnosovým způsobem se stanoví podle Vzorce 37. Po dosazení do tohoto vzorce vyjde cena:

$$CV = \frac{1\,035\,134}{4,5} * 100 = 23\,002\,978 \text{ Kč}$$

Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Pro stanovení zjištěné ceny bytového domu je nutné použít kombinaci nákladového a výnosového způsobu.

Cena zjištěná nákladovým způsobem byla stanovena ve výši **8 378 930 Kč**. Cena zjištěná výnosovým způsobem pak na **23 002 980 Kč**.

Podle přílohy č. 23 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. je nutné nemovitou věc zařadit do skupiny podle analýzy jejího rozvoje podle tabulky č. 1 této přílohy. Vzhledem k umístění bytového domu v Praze 4 – Krč, která lze považovat za stabilizovanou oblast, byla nemovitá věc

¹⁴ Míra kapitalizace určena dle přílohy č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

zařazena do skupiny C (bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, s rozvojovými možnostmi).

Cena zjištěná výnosovým způsobem je vyšší nežli cena zjištěná nákladovým způsobem. Proto se cena nemovité věci určí dle Tabulky 3 v kapitole 2.2 jako násobek ceny zjištěné výnosovým způsobem:

$$CS = 1,05 * 23\,002\,980 = 24\,153\,130 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena bytového domu dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. včetně ceny pozemku ve výši 906 000 Kč byla stanovena na **25 059 130 Kč**.

3.6 Cena zjištěná bytových jednotek

Cena zjištěná bytových jednotek je stanovena porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Pro výpočet ceny zjištěné jednotlivých bytových jednotek je nutné stanovit cenu bytové jednotky a také cenu podílu na pozemku, který připadá k bytové jednotce. Cena podílu na pozemku se stanoví pomocí základní ceny pozemku z cenové mapy hlavního města Prahy. Výpočet cen podílů pozemku pro jednotlivé bytové jednotky je uveden v kapitole 3.6.1. Cena bytové jednotky se stanoví výpočtem, který je proveden v kapitole 3.6.2.

3.6.1 Cena podílu na pozemku připadajícího k bytové jednotce

Základní cena pozemku byla určena podle cenové mapy¹⁵ (viz Příloha 3) pro stavební pozemek 1142/6 v Praze 4. Základní cena stavebního pozemku z cenové mapy hlavního města Prahy se rovná hodnotě 3000 Kč/m².

Cena podílu pozemku pro jednotlivé bytové jednotky se určí vynásobením základní ceny stavebního pozemku, plochy pozemku a velikosti podílu pozemku, který připadá k bytové jednotce, $pCP = ZC * VP * P$. Tento výpočet je proveden v Tabulce 50.

Základní cena stavebního pozemku: $ZC = 3000 \text{ Kč/m}^2$

Plocha pozemku: $VP = 302 \text{ m}^2$

Tabulka 50 Cena podílu pozemku pro bytové jednotky

byt. j.	podíl dle katastru	P podíl v %	Cena podílu
1	2518/36105	6,974%	63 185 Kč
2	3614/36105	10,010%	90 688 Kč
3	2411/24070	10,017%	90 751 Kč

¹⁵ Dostupné 25. 10. 2017 z: <http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/> (37)

4	2411/24070	10,017%	90 751 Kč
5	758/7221	10,497%	95 104 Kč
6	758/7221	10,497%	95 104 Kč
7	758/7221	10,497%	95 104 Kč
8	758/7221	10,497%	95 104 Kč
9	758/7221	10,497%	95 104 Kč
10	758/7221	10,497%	95 104 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

3.6.2 Cena zjištěná bytových jednotek

Cena bytové jednotky se stanoví porovnávacím způsobem tak, že se vynásobí podlahová plocha, základní cena upravená, index trhu a index polohy. Základní cena upravená se stanoví jako součin základní ceny, která se určí podle tabulky č. 1 přílohy č. 27 k oceňovací vyhlášce a indexu konstrukce a vybavení.

Základní cena¹⁶: $ZC = 44\,335 \text{ Kč/m}^2$

Tabulka 51 Index trhu (bytové jednotky)

I_T - Index trhu				
P_i				
1	Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	I.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	IV.	Jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	-0,02
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovité věci	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc	1,00
8	Poloha obce	V.	Obec o velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
9	Občanská vybavenost obce	I.	Komplexní vybavenost	1,00
$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$				0,98

Zdroj: Vlastní zpracování

V Tabulce 51 je uveden výpočet indexu trhu pro bytové jednotky. Index polohy je stejný jako index polohy pro bytový dům uvedený v Tabulce 48 kapitoly 3.5.2. Tyto indexy jsou využity v dalším výpočtu zjištěných cen bytových jednotek.

¹⁶Základní cena za m² podlahové plochy jednotky bytu pro Prahu 4 dle přílohy č.27 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

V Tabulce 52 jsou uvedeny hodnoty kvalitativních pásem znaků, které jsou potřebné pro výpočet indexu konstrukce a vybavení bytů I_V .

Tabulka 52 Hodnoty kvalitativních pásem pro výpočet indexu konstrukce a vybavení bytů

V_i				
1	Typ stavby	IV.	Budova - zděná	0,10
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní koje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Znaky V_4 a V_{10} v Tabulce 52 uvedeny nejsou, protože se liší pro jednotlivé byty a jsou uvedeny zvlášť u výpočtu ceny každého z bytů. Index konstrukce a vybavení bytu se pak vypočte dle Vzorce 41.

Znak V_4 zohledňuje umístění bytu v domě. Znak V_{10} zohledňuje stavebně-technický stav, jehož hodnotu je nutno upravit koeficientem s , který zohledňuje stáří nemovité věci a vypočítá se dle vzorce:

$$s = 1 - 0,005 * y$$

Vzorec 49 Koeficient s

kde: y je stáří stavby v rocích,

Nejnižší hodnota koeficientu s je 0,6. Jde-li o stavbu nebo byt po celkové rekonstrukci, pak se koeficient určí jako počet let od kolaudace této rekonstrukce a k této hodnotě se připočte 15 let.

Cena zjištěná bytové jednotky č. 1

V_4 umístění bytu v domě:	ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
V_{10}^* stavebně-technický stav:	byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
koeficient s :	$s = 1 - 0,005 * (2017 - 1952)$	0,675
V_{10} stavebně-technický stav:	$V_{10} = 1,00 * 0,675$	0,675
I_V index konstrukce a vybavení:	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$	0,736

I_T index trhu:	0,980
I_p index polohy:	1,080
PP podlahová plocha (m^2) vč. plochy sklepní kóje ¹⁷ : $PP = 50,36 + 5,7 * 0,1$	50,93
pCP cena podílu na pozemku (Kč):	63 185

Základní cena upravená za m^2 podlahové plochy se vypočítá jako součin základní ceny a indexu konstrukce a vybavení:

$$ZCU = 44\,335 * 0,736 = 32\,631 \text{ Kč}/m^2$$

Cena bytu porovnávacím způsobem se pak stanoví jako součin podlahové plochy, základní ceny upravené, indexu trhu a indexu polohy.

$$CB_p = 50,93 * 32\,631 * 0,980 * 1,080 = 1\,758\,952 \text{ Kč}$$

Celková cena jednotky se stanoví jako součet ceny bytu a ceny podílu jednotky na pozemku. Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 1 je:

$$CJ_p = 1\,758\,952 + 63\,185 = \mathbf{1\,822\,137 \text{ Kč}}$$

Cena zjištěná bytové jednotky č. 2

V_4 umístění bytu v domě: ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
V_{10}^* stavebně-technický stav: byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
koeficient s : $s = 1 - 0,005 * (2017 - 1952)$	0,675
V_{10} stavebně-technický stav: $V_{10} = 1,00 * 0,675$	0,675
I_V index konstrukce a vybavení: $I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$	0,736
I_T index trhu:	0,980
I_p index polohy:	1,080
PP podlahová plocha (m^2) vč. plochy sklepní kóje: $PP = 72,28 + 5 * 0,1$	72,78
pCP cena podílu na pozemku (Kč):	90 688

Základní cena upravená pro bytovou jednotku č. 2:

$$ZCU = 44\,335 * 0,736 = 32\,631 \text{ Kč}/m^2$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_p = 72,78 * 32\,631 * 0,980 * 1,080 = 2\,513\,577 \text{ Kč}$$

Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 2 je:

$$CJ_p = 2\,513\,577 + 90\,688 = \mathbf{2\,604\,265 \text{ Kč}}$$

¹⁷ Sklepní kóje se dle vyhlášky 441/2013 Sb. zahrnuje do podlahové plochy po úpravě koeficientem 0,1
(11)

Cena zjištěná bytové jednotky č. 3

V_4 umístění bytu v domě:	2. – 4. NP s výtahem	0,05
V_{10}^* stavebně-technický stav:	byť v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
koeficient s :	$s = 1 - 0,005 * (2017 - 2005 + 15)$	0,865
V_{10} stavebně-technický stav:	$V_{10} = 1,00 * 0,865$	0,865
I_V index konstrukce a vybavení:	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$	0,986
I_T index trhu:		0,980
I_P index polohy:		1,080
PP podlahová plocha (m^2) vč. plochy sklepní kóje:	$PP = 72,73 + 10,9 * 0,1$	73,82
pCP cena podílu na pozemku (Kč):		90 751

Základní cena upravená pro bytovou jednotku č. 3:

$$ZCU = 44\ 335 * 0,986 = 43\ 714 \text{ Kč/m}^2$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_p = 73,82 * 43\ 714 * 0,980 * 1,080 = 3\ 415\ 422 \text{ Kč}$$

Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 3 je:

$$CJ_p = 3\ 415\ 422 + 90\ 751 = \mathbf{3\ 506\ 173 \text{ Kč}}$$

Cena zjištěná bytové jednotky č. 4

V_4 umístění bytu v domě:	2. – 4. NP s výtahem	0,05
V_{10}^* stavebně-technický stav:	byť v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
koeficient s :	$s = 1 - 0,005 * (2017 - 2003 + 15)$	0,855
V_{10} stavebně-technický stav:	$V_{10} = 1,00 * 0,855$	0,855
I_V index konstrukce a vybavení:	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$	0,975
I_T index trhu:		1,029
I_P index polohy:		0,980
PP podlahová plocha (m^2) vč. plochy sklepní kóje:	$PP = 72,33 + 6,3 * 0,1$	72,96
pCP cena podílu na pozemku (Kč):		90 751

Základní cena upravená pro bytovou jednotku č. 4:

$$ZCU = 44\ 335 * 0,975 = 43\ 227 \text{ Kč/m}^2$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_p = 72,96 * 43\ 227 * 0,980 * 1,080 = 3\ 338\ 026 \text{ Kč}$$

Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 4 je:

$$CJ_p = 3\ 338\ 026 + 90\ 751 = \mathbf{3\ 426\ 777 \text{ Kč}}$$

Cena zjištěná bytové jednotky č. 5

V_4 umístění bytu v domě:	2. – 4. NP s výtahem	0,05
V_{10}^* stavebně-technický stav:	byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
koeficient s :	$s = 1 - 0,005 * (2017 - 1952)$	0,675
V_{10} stavebně-technický stav:	$V_{10} = 1,00 * 0,675$	0,675
I_V index konstrukce a vybavení:	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$	0,770
I_T index trhu:		0,980
I_p index polohy:		1,080
PP podlahová plocha (m^2) vč. plochy sklepní kóje:	$PP = 75,80 + 6 * 0,1$	76,40
pCP cena podílu na pozemku (Kč):		95 104

Základní cena upravená pro bytovou jednotku č. 5:

$$ZCU = 44\,335 * 0,770 = 34\,138 \text{ Kč/m}^2$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_p = 76,40 * 34\,138 * 0,980 * 1,080 = 2\,760\,459 \text{ Kč}$$

Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 5 je:

$$CJ_p = 2\,760\,459 + 95\,104 = \mathbf{2\,855\,563 \text{ Kč}}$$

Cena zjištěná bytové jednotky č. 6

V_4 umístění bytu v domě:	2. – 4. NP s výtahem	0,05
V_{10}^* stavebně-technický stav:	byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
koeficient s :	$s = 1 - 0,005 * (2017 - 2017 + 15)$	0,925
V_{10} stavebně-technický stav:	$V_{10} = 1,00 * 0,925$	0,925
I_V index konstrukce a vybavení:	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$	1,055
I_T index trhu:		0,980
I_p index polohy:		1,080
PP podlahová plocha (m^2) vč. plochy sklepní kóje:	$PP = 75,8 + 6,3 * 0,1$	76,43
pCP cena podílu na pozemku (Kč):		95 104

Základní cena upravená pro bytovou jednotku č. 6:

$$ZCU = 44\,335 * 1,055 = 46\,773 \text{ Kč/m}^2$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_p = 76,43 * 46\,773 * 0,980 * 1,080 = 3\,783\,632 \text{ Kč}$$

Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 6 je:

$$CJ_p = 3\,783\,632 + 95\,104 = \mathbf{3\,878\,736 \text{ Kč}}$$

Cena zjištěná bytové jednotky č. 7

V_4 umístění bytu v domě:	2. – 4. NP s výtahem	0,05
V_{10}^* stavebně-technický stav:	byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
koeficient s :	$s = 1 - 0,005 * (2017 - 2000 + 15)$	0,840
V_{10} stavebně-technický stav:	$V_{10} = 1,00 * 0,840$	0,840
I_V index konstrukce a vybavení:	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$	0,958
I_T index trhu:		0,980
I_P index polohy:		1,080
PP podlahová plocha (m^2) vč. plochy sklepní kóje:	$PP = 75,8 + 7,6 * 0,1$	76,56
pCP cena podílu na pozemku (Kč):		95 104

Základní cena upravená pro bytovou jednotku č. 7:

$$ZCU = 44\,335 * 0,958 = 42\,473 \text{ Kč/m}^2$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_p = 76,56 * 42\,473 * 0,980 * 1,080 = 3\,441\,634 \text{ Kč}$$

Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 7 je:

$$CJ_p = 3\,441\,634 + 95\,104 = \mathbf{3\,536\,738 \text{ Kč}}$$

Cena zjištěná bytové jednotky č. 8

V_4 umístění bytu v domě:	2. – 4. NP s výtahem	0,05
V_{10}^* stavebně-technický stav:	byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
koeficient s :	$s = 1 - 0,005 * (2017 - 1952)$	0,675
V_{10} stavebně-technický stav:	$V_{10} = 1,00 * 0,675$	0,675
I_V index konstrukce a vybavení:	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$	0,770
I_T index trhu:		0,980
I_P index polohy:		1,080
PP podlahová plocha (m^2) vč. plochy sklepní kóje:	$PP = 75,80 + 6,7 * 0,1$	76,47
pCP cena podílu na pozemku (Kč):		95 104

Základní cena upravená pro bytovou jednotku č. 8:

$$ZCU = 44\,335 * 0,770 = 34\,138 \text{ Kč/m}^2$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_p = 76,47 * 34\,138 * 0,980 * 1,080 = 2\,762\,988 \text{ Kč}$$

Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 8 je:

$$CJ_p = 2\,762\,988 + 95\,104 = \mathbf{2\,858\,092 \text{ Kč}}$$

Cena zjištěná bytové jednotky č. 9

V ₄ umístění bytu v domě:	2. – 4. NP s výtahem	0,05
V ₁₀ * stavebně-technický stav:	byt se zanedbanou údržbou	0,85
koeficient s:	$s = 1 - 0,005 * (2017 - 1952)$	0,84
V ₁₀ stavebně-technický stav:	$V_{10} = 0,85 * 0,84$	0,84
I _V index konstrukce a vybavení:	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$	0,654
I _T index trhu:		0,980
I _P index polohy:		1,080
PP podlahová plocha (m ²) vč. plochy sklepní kóje:	$PP = 75,80 + 7,1 * 0,1$	76,51
pCP cena podílu na pozemku (Kč):		95 104

Základní cena upravená pro bytovou jednotku č. 9:

$$ZCU = 44\,335 * 0,654 = 28\,995 \text{ Kč/m}^2$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_p = 76,51 * 28\,995 * 0,980 * 1,080 = 2\,347\,962 \text{ Kč}$$

Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 9 je:

$$CJ_p = 2\,347\,962 + 95\,104 = \mathbf{2\,443\,066 \text{ Kč}}$$

Cena zjištěná bytové jednotky č. 10

V ₄ umístění bytu v domě:	2. – 4. NP s výtahem	0,05
V ₁₀ * stavebně-technický stav:	byť v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00
koeficient s:	$s = 1 - 0,005 * (2017 - 2015 + 15)$	0,915
V ₁₀ stavebně-technický stav:	$V_{10} = 1,00 * 0,915$	0,915
I _V index konstrukce a vybavení:	$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10}$	1,043
I _T index trhu:		0,980
I _P index polohy:		1,080
PP podlahová plocha (m ²) vč. plochy sklepní kóje:	$PP = 75,80 + 6 * 0,1$	76,4
pCP cena podílu na pozemku (Kč):		95 104

Základní cena upravená pro bytovou jednotku č. 10:

$$ZCU = 44\,335 * 1,043 = 46\,241 \text{ Kč/m}^2$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem:

$$CB_p = 76,4 * 46\,241 * 0,980 * 1,080 = 3\,739\,129 \text{ Kč}$$

Výsledná zjištěná cena bytové jednotky č. 10 je:

$$CJ_p = 3\,739\,129 + 95\,104 = \mathbf{3\,823\,233 \text{ Kč}}$$

3.6.3 Rekapitulace zjištěných cen bytových jednotek

V následující tabulce jsou zrekapitulovány ceny podílů na pozemku, které náležejí k jednotlivým bytovým jednotkám, ceny bytů a celkové zjištěné ceny jednotek ke dni ocenění 25. 10. 2017. Ceny byly zjišťovány porovnávacím způsobem dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Tabulka 53 Rekapitulace zjištěných cen bytových jednotek

byt. j.	Cena podílu na pozemku	Cena bytu	Cena bytové jednotky
1	63 185 Kč	1 758 952 Kč	1 822 137 Kč
2	90 687 Kč	2 513 577 Kč	2 604 265 Kč
3	90 751 Kč	3 415 422 Kč	3 506 173 Kč
4	90 751 Kč	3 338 026 Kč	3 428 777 Kč
5	95 104 Kč	2 760 459 Kč	2 855 563 Kč
6	95 104 Kč	3 783 632 Kč	3 878 736 Kč
7	95 104 Kč	3 441 634 Kč	3 536 738 Kč
8	95 104 Kč	2 762 988 Kč	2 858 092 Kč
9	95 104 Kč	2 347 962 Kč	2 443 066 Kč
10	95 104 Kč	3 739 129 Kč	3 834 233 Kč
Součet			30 767 780 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

4 Analýza zjištěných hodnot

V předchozích kapitolách byly stanoveny hodnoty jak celého bytového domu, tak i jednotlivých bytových jednotek. Byly stanoveny tržní hodnoty i ceny zjištěné.

Pro výpočet tržní hodnoty bytového domu byla použita nákladová a porovnávací metoda. Pro porovnávací metodu ovšem nebylo k dispozici dostatečné množství vzorků a pro výpočet byly k dispozici pouze údaje o prodaném bytovém domě v roce 2016 a proto bylo nutné provést velké korekce. Z těchto důvodů je nutné brát porovnávací a také tržní hodnotu bytového domu pouze jako orientační.

Hodnota bytového domu určená nákladovou metodou byla stanovena na 8 667 180 Kč, porovnávací metodou pak na 28 115 000 Kč. Z těchto hodnot byla určena tržní hodnota tak, že nákladové hodnotě byla přiřazena váha 10 % a porovnávací váha 90 % a výsledná hodnota následně byla stanovena na 26 170 220 Kč.

Při určení ceny zjištěné bytového domu byla dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. použita kombinace nákladového a výnosového způsobu. Při výpočtu výnosovým způsobem byly pro stanovení obvyklého nájemného využity výše nájmů stanovené při výpočtu tržních hodnot bytových jednotek. Cena zjištěná nákladovým způsobem byla stanovena na 8 378 930 Kč, výnosovým pak na 23 002 980 Kč. Výsledná cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu byla vyčíslena na 25 059 130 Kč.

Pro stanovení tržní hodnoty jednotlivých bytových jednotek byla použita porovnávací a výnosová metoda. Průměrná hodnota bytových jednotek před modernizací, určená porovnávací metodou, je 4 290 000 Kč (průměrně 57 171 Kč/m²), u bytových jednotek po modernizaci je průměrná cena 4 608 000 Kč (průměrně 61 826 Kč/m²) a pro bytovou jednotku o dispozici 2+kk vyšla porovnávací hodnota 3 730 000 Kč (73 898 Kč/m²). Průměrná výnosová hodnota bytových jednotek před modernizací vyšla 3 300 000 Kč (průměrně 192 Kč/m²/měsíc), po modernizaci 3 684 000 Kč (průměrně 215 Kč/m²/měsíc) a pro jednotku 2+kk 2 900 000 Kč (250 Kč/m²/měsíc).

Tržní hodnota bytových jednotek pak byla stanovena přiřazením 80% váhy pro porovnávací hodnotu a 20% váhy pro výnosovou hodnotu. Průměrná tržní hodnota byla stanovena pro jednotky před modernizací na 4 092 000 Kč (průměrně 54 610 Kč/m²), pro jednotky po modernizaci na 4 423 200 Kč (průměrně 59 386 Kč/m²) a pro bytovou jednotku 2+kk byla tržní hodnota určena na 3 564 000 Kč (70 714 Kč/m²). Jednotlivé tržní hodnoty bytových jednotek jsou uvedeny v Tabulce 55.

Při stanovování ceny zjištěné bytových jednotek bylo dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. zjištěno, že průměrná cena bytových jednotek před modernizací je 2 690 247 Kč (průměrně 35 907 Kč/m²), po modernizaci 3 636 931 Kč (průměrně 48 813 Kč/m²) a pro bytovou jednotku 2+kk to pak je 1 822 137 Kč (36 154 Kč/m²).

V Tabulce 54 jsou zrekapitulovány výše uvedené průměrné porovnávací, výnosové a konečné tržní hodnoty, ceny zjištěné a jejich průměrné hodnoty za m² podle typu bytové jednotky.

Tabulka 54 Průměrné hodnoty bytových jednotek

Hodnota/Byt	2+kk	před modernizací	po modernizaci
průměrná porovnávací hodnota (Kč)	3 730 000	4 290 000	4 608 000
průměr za m ² PP (Kč/m ²)	73 898	57 171	61 826
průměrná výnosová hodnota (Kč)	2 900 000	3 300 000	3 684 000
měsíční průměr za m ² PP (Kč/m ² /měsíc)	250	192	215
průměrná tržní hodnota (Kč)	3 564 000	4 092 000	4 423 200
průměr za m ² PP (Kč/m ²)	70 714	54 610	59 386
průměrná cena zjištěná (Kč)	1 822 137	2 690 247	3 636 931
průměr za m ² PP (Kč/m ²)	36 154	35 907	48 813

Zdroj: Vlastní zpracování

V Tabulce 55 jsou uvedeny všechny tržní hodnoty jak celého bytového domu, tak i jednotlivých bytových jednotek. V této tabulce jsou dále uvedeny zjištěné ceny bytů i domu. Z tabulky je patrné, že se tržní hodnota a cena zjištěná liší. To je způsobeno tím, že oceňování dle cenových předpisů nemůže pokrýt veškeré cenotvorné faktory, které se objevují na trhu.

Tabulka 55 Rekapitulace zjištěných hodnot

	tržní hodnota	cena zjištěná
BD	26 170 220 Kč	24 153 130 Kč
1	3 564 000 Kč	1 822 137 Kč
2	3 922 000 Kč	2 604 265 Kč
3	4 312 000 Kč	3 506 173 Kč
4	4 284 000 Kč	3 428 777 Kč
5	4 188 000 Kč	2 855 563 Kč
6	4 566 000 Kč	3 878 736 Kč
7	4 486 000 Kč	3 536 738 Kč
8	4 188 000 Kč	2 858 092 Kč
9	4 070 000 Kč	2 443 066 Kč
10	4 468 000 Kč	3 834 233 Kč
Součet	42 048 000 Kč	30 767 780 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování

Pomocí výpočtů a jejich výsledků byla potvrzena hypotéza, že součet cen všech bytů bude vyšší než cena celého bytového domu.

Součet tržních hodnot všech bytových jednotek je 42 048 000 Kč. Tato hodnota je o téměř 16 mil. Kč vyšší než tržní hodnota bytového domu, která byla přibližně stanovena na 26,2 mil. Kč. Součet zjištěných cen všech bytů je 30 767 780 Kč, což je vyšší o téměř 7 mil. Kč oproti zjištěné ceně bytového domu, jenž byla stanovena na 24,2 mil. Kč.

Závěr

Cílem této diplomové práce bylo stanovit tržní hodnotu a cenu zjištěnou vybrané nemovité věci. Předmětem ocenění byl bytový dům v Praze 4 a deset bytových jednotek, které se v něm nacházejí. Pro tržní ocenění bylo nutné zvolit metody, které byly vhodné pro daný typ nemovité věci.

Diplomová práce byla rozdělena do několika kapitol, kdy v prvních se zabývá shrnutím teoretických poznatků v oblasti oceňování nemovitých věcí, které byly následně využity při praktickém ocenění daných nemovitých věcí. Praktický výpočet tržních hodnot a zjištěných cen je proveden ve třetí kapitole, ve které jsou oceňované nemovité věci popsány a následně oceněny vhodně zvolenými metodami.

Při ocenění bytového domu byla vybrána nákladová a porovnávací metoda. Bohužel pro porovnávací způsob nebylo v době ocenění dostatečné množství vhodných vzorků, které by bylo možné použít. K dispozici byl pouze jediný vzorek s prodejní cenou, který byl prodán již v roce 2016, a proto bylo nutné provést velké množství korekcí. Z těchto důvodů je nutné výslednou tržní hodnotu bytového domu brát pouze jako orientační.

Pro ocenění jednotlivých bytových jednotek bylo použito porovnávací a výnosové metody. Při výpočtech byly stanoveny tři typy bytových jednotek – bytová jednotka o dispozici 2+kk, byty před modernizací a byty po modernizaci. Pro tyto typy byly nalezeny vždy minimálně tři inzeráty prodávaných (porovnávací metoda)/pronajímaných (výnosová metoda) bytů, které byly dále použity pro porovnání. U vybraných inzerovaných bytů byly provedeny korekce tak, aby se nabídková cena upravila na úroveň oceňovaných bytových jednotek.

Po stanovení nákladové a porovnávací hodnoty bytového domu a porovnávacích a výnosových hodnot bytů, byly těmto hodnotám přiřazeny váhy a pomocí váženého průměru se stanovily výsledné tržní hodnoty bytového domu a bytových jednotek.

U bytového domu i všech bytových jednotek byly dále také stanoveny ceny zjištěné, které se určily na základě oceňovací vyhlášky. Pro stanovení ceny zjištěné bytového domu bylo využito kombinace nákladového a výnosového způsobu, u výpočtu zjištěných cen bytových jednotek pak způsobu porovnávacího.

V závěru ocenění byla provedena analýza dílčích vypočtených hodnot. Na základě výsledků ocenění se také podařilo ověřit danou hypotézu. Součet hodnot jednotlivých bytových jednotek, a to jak tržních, tak cen zjištěných, je vyšší než hodnota bytového domu jako celku.

Výsledky ocenění by bylo možné využít jako podklad při stanovování nabídkové ceny v případě prodeje bytového domu nebo jednotlivých bytových jednotek. Výsledné hodnoty by se také daly použít k právním účelům, například při stanovování základu daně v případě převodu nemovité věci, jejího darování, apod.

Seznam použitých zdrojů

Seznam použité literatury

1. ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.
2. ČESKO. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů České republiky*. 1997.
3. ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
4. HERALOVÁ SCHNEIDEROVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
5. ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2006. ISBN 80-86929-14-0.
6. ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosový přístup: Textová část - cvičení*. Praha: Oeconomica, 2009. ISBN 978-80-245-1525-0.
7. HERALOVÁ SCHNEIDEROVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Nakladatelství ČVUT, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.
8. DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, 2015. ISBN 978-80-245-2110-7.
9. BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. ISBN 978-80-7204-578-5.
10. ZAZVONIL, Zbyněk. *Administrativní ceny nemovitostí*. 1. vydání. Praha: Ekopress, s.r.o., 2013. ISBN 978-80-87865-03-3.
11. ČESKO. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. *Sbírka zákonů České republiky*. 2016.

Seznam internetových zdrojů

12. SEZNAM.CZ. Sreality.cz. [Online]. 1996-2017. [Cit. 8. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-michle-prostredni/1340735836>.
13. SEZNAM.CZ. Sreality.cz. [Online]. 1996-2017. [Cit. 10. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-podoli-pod-pekarkou/4109107548>.
14. IDNES.CZ. Reality.iDNES.cz. [Online]. 1999-2017. [Cit. 10. 11. 2017]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-podoli-na-dolinach/8439983?sh=8c4017f614>.

15. SEZNAM.CZ. Sreality.cz. [Online]. 1996-2017. [Cit. 8. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-krc-budejovicka/3418952028>.
16. SEZNAM.CZ. Sreality.cz. [Online]. 1996-2017. [Cit. 8. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-zabehlice-vrutecka/144904540>.
17. SEZNAM.CZ. Sreality.cz. [Online]. 1996-2017. [Cit. 15. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-krc-ulice-prechodni/1649803612>.
18. SEZNAM.CZ. Sreality.cz. [Online]. 1996-2017. [Cit. 10. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-zabehlice-strimelicka/1717436764>.
19. SEZNAM.CZ. Sreality.cz. [Online]. 1996-2017. [Cit. 10. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-nusle-ulice-na-pankraci/2731344220>.
20. IDNES.CZ. Reality.iDNES.cz. [Online]. 1999-2017. [Cit. 15. 11. 2017]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-4-na-krivce/8442637?sh=b7a3d770d2>.
21. IDNES.CZ. Reality.iDNES.cz. [Online]. 1999-2017. [Cit. 8. 11. 2017]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-4-novodvorska/8428066?sh=a5dd6bdba6>.
22. IDNES.CZ. Reality.iDNES.cz. [Online]. 1999-2017. [Cit. 8. 11. 2017]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-4-v-zapoli/8359213?sh=a5dd6bdba6>.
23. IDNES.CZ. Reality.iDNES.cz. [Online]. 1999-2017. [Cit.10. 11. 2017]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-11-kvetnoveho-vitezstvi/8411757?sh=79592df5c9>.
24. CENTRUM.CZ. realitymix.centrum.cz. [Online]. 1999-2017. [Cit. 8. 11. 2017]. Dostupné z: <http://realitymix.centrum.cz/detail/praha/svetly-byt-2kk-47-m2-praha-4-nusle-ul-kloboucnicka-6992153.html>.
25. SEZNAM.CZ. Sreality.cz. [Online]. 1996-2017. [Cit. 10. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-nusle-ulice-na-pankraci/1731658076>.
26. IDNES.CZ. Reality.iDNES.cz. [Online]. 1999-2017. [Cit.8. 11. 2017]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-nusle-u-druzstva-ideal/8444853?sh=4e8aa1939a>.
27. IDNES.CZ. Reality.iDNES.cz. [Online]. 1999-2017. [Cit. 8. 11. 2017]. Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-chodov-hnevkovskeho/8436802?sh=4e8aa1939a>.
28. CENTRUM.CZ. realitymix.centrum.cz. [Online]. 1999-2017. [Cit. 10. 11. 2017]. Dostupné z: <http://realitymix.centrum.cz/detail/praha/pronajem-prijemneho-bytu-3-1-65m2-praha-4-michle-7002983.html>.

29. SEZNAM.CZ. Sreality.cz. [Online]. 1996-2017. [Cit. 8. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/praha-zabehlice-severni-i/3932029276>.
30. SEZNAM.CZ. Sreality.cz. [Online]. 1996-2017. [Cit. 10. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/praha-branik-ulice-machovcova/3231908188>.
31. SEZNAM.CZ. Sreality.cz. [Online]. 1996-2017. [Cit. 8. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/praha-krc-budejovicka/1969226076>.
32. SEZNAM.CZ. Sreality.cz. [Online]. 1996-2017. [Cit. 10. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/praha-nusle-ulice-na-klikovce/4270850396>.
33. SEZNAM.CZ. Sreality.cz. [Online]. 1996-2017. [Cit. 8. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/praha-nusle-petra-rezka/2962882908>.
34. ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ. *nahlizenidokn.cuzk.cz. Nahlížení do katastru.* [Online]. [Cit. 29. 11. 2017]. Dostupné z: nahlizenidokn.cuzk.cz.
35. GEOPORTALPRAHA.CZ. *Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy.* [Online]. [Cit. 25. 11. 2017]. Dostupné z: <http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapa/>.
36. SROVNAVAC.CZ. *srovnac.cz. Online srovnání pojištění domácnosti.* [Online]. 2007-2017. [Cit. 20. 11. 2017]. Dostupné z: <https://www.srovnac.cz/pojisteni-domacnosti/online-srovnani>.
37. PODNIKATEL.CZ. *Podnikatel.cz. Kalkulačky - výpočet daně z nemovitosti.* [Online]. 2007-2017. [Cit. 20. 11. 2017]. Dostupné z: <http://www.podnikatel.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>.
38. RTS, A.S. *České stavební standardy. Stavebnistandardy.cz.* [Online]. [Cit. 3. 11. 2017.] Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2017.html.

Seznam tabulek

Tabulka 1 Prvky porovnání	17
Tabulka 2 Vztah mezi jednotlivými typy výnosů.....	22
Tabulka 3 Výpočet ceny nemovité věci kombinací nákladového a výnosového způsobu.....	42
Tabulka 4 Dispozice bytové jednotky č. 1	47
Tabulka 5 Dispozice bytové jednotky č. 2	48
Tabulka 6 Dispozice bytové jednotky č. 3	48
Tabulka 7 Dispozice bytové jednotky č. 4	49
Tabulka 8 Dispozice bytové jednotky č. 5	49
Tabulka 9 Dispozice bytové jednotky č. 6	50
Tabulka 10 Dispozice bytové jednotky č. 7	51
Tabulka 11 Dispozice bytové jednotky č. 8	51
Tabulka 12 Dispozice bytové jednotky č. 9	52
Tabulka 13 Dispozice bytové jednotky č. 10	52
Tabulka 14 Výpočet věcné hodnoty bytového domu	53
Tabulka 15 Porovnání oceňovaného bytového domu a vzorku.....	54
Tabulka 16 Ocenění bytového domu porovnávací metodou	55
Tabulka 17 Stanovení tržní hodnoty bytového domu.....	56
Tabulka 18 Vzorky pro porovnání – byty 2+kk	57
Tabulka 19 Porovnání bytové jednotky č. 1 a vzorků	57
Tabulka 20 Ocenění bytové jednotky č. 1 porovnávací metodou	57
Tabulka 21 Vzorky pro porovnání – byty 3+1 před modernizací	58
Tabulka 22 Porovnání bytových jednotek č. 2, 5, 8, 9 a vzorků	58
Tabulka 23 Ocenění bytové jednotky č. 2 porovnávací metodou	59
Tabulka 24 Ocenění bytové jednotky č. 5 a č. 8 porovnávací metodou.....	59
Tabulka 25 Ocenění bytové jednotky č. 9 porovnávací metodou	60
Tabulka 26 Vzorky pro porovnání – byty 3+1 po modernizací	61
Tabulka 27 Porovnání bytových jednotek č. 3, 4, 6, 7, 10 a vzorků	61
Tabulka 28 Ocenění bytové jednotky č. 3, č. 4 a č. 7 porovnávací metodou	62
Tabulka 29 Ocenění bytové jednotky č. 6 porovnávací metodou	63
Tabulka 30 Ocenění bytové jednotky č. 10 porovnávací metodou	64
Tabulka 31 Vzorky nájmů – byty 2+kk.....	65
Tabulka 32 Porovnání bytové jednotky č. 1 a vzorků nájmů	66

Tabulka 33 Ocenění bytové jednotky č. 1 výnosovou metodou	66
Tabulka 34 Vzorky nájmu - byty 3+1 před modernizací	67
Tabulka 35 Porovnání bytových jednotek č. 2, 5, 8 a 9 a vzorků nájmu.....	67
Tabulka 36 Ocenění bytové jednotky č. 2 výnosovou metodou	67
Tabulka 37 Ocenění bytové jednotky č. 5 a č. 8 výnosovou metodou	68
Tabulka 38 Ocenění bytové jednotky č. 9 výnosovou metodou	69
Tabulka 39 Vzorky nájmu - byty 3+1 po modernizaci.....	70
Tabulka 40 Porovnání bytových jednotek č. 3, 4, 6, 7 a 10 a vzorků nájmu.....	70
Tabulka 41 Ocenění bytové jednotky č. 3, 4 a 7 výnosovou metodou.....	70
Tabulka 42 Ocenění bytové jednotky č. 6 výnosovou metodou	71
Tabulka 43 Ocenění bytové jednotky č. 10 výnosovou metodou	72
Tabulka 44 Stanovení tržní hodnoty bytových jednotek	73
Tabulka 45 Výpočet cenových podílů konstrukcí a vybavení.....	75
Tabulka 46 Výpočet opotřebení stavby	76
Tabulka 47 Index trhu (bytový dům).....	77
Tabulka 48 Index polohy.....	77
Tabulka 49 Výpočet ročního nájemného pro výnosovou metodu.....	79
Tabulka 50 Cena podílu pozemku pro bytové jednotky.....	80
Tabulka 51 Index trhu (bytové jednotky)	81
Tabulka 52 Hodnoty kvalitativních pásem pro výpočet indexu konstrukce a vybavení bytů ..	82
Tabulka 53 Rekapitulace zjištěných cen bytových jednotek.....	88
Tabulka 54 Průměrné hodnoty bytových jednotek	90
Tabulka 55 Rekapitulace zjištěných hodnot.....	90

Seznam vzorců

Vzorec 1 Obecný vzorec diskontování	25
Vzorec 2 Vzorec diskontování při jednotné výnosové míře	25
Vzorec 3 Výnosová hodnota při jediném jednorázovém výnosu na konci n-tého roku.....	25
Vzorec 4 Výnosová hodnota při proměnlivých ročních výnosech.....	25
Vzorec 5 Výnosová hodnota při konstantních výnosech z nemovité věci po určitou dobu	26
Vzorec 6 Výnosová hodnota při konstantních výnosech z nemovité věci po neomezenou dobu	26
Vzorec 7 Výnosová hodnota při výnosech z nemovité věci až po uplynutí určité doby.....	26
Vzorec 8 Výnosová hodnota při výnosech z nemovité věci až po uplynutí určité doby a jen po určité dobu.....	26
Vzorec 9 Vzorec kapitalizování	27
Vzorec 10 Výnosová hodnota za použití věčné renty	27
Vzorec 11 Výnosová hodnota při ztrátě plné hodnoty nemovité věci.....	28
Vzorec 12 Výnosová hodnota při ztrátě částeční hodnoty nemovité věci.....	28
Vzorec 13 Výnosová hodnota při zvýšení hodnoty nemovité věci	28
Vzorec 14 Stavebnicový způsob odhadu míry výnosnosti.....	29
Vzorec 15 Stanovení míry výnosnosti srovnáním s relativně bezpečnou investicí.....	29
Vzorec 16 Stanovení kapitalizační míry.....	30
Vzorec 17 Stanovení kapitalizační míry při přímé kapitalizaci	30
Vzorec 18 Stanovení kapitalizační míry při použití výnosové kapitalizace.....	31
Vzorec 19 Lineární metoda výpočtu opotřebení	34
Vzorec 20 Lineární metoda se zbytkem pro výpočet opotřebení	34
Vzorec 21 Kusýnova metoda výpočtu opotřebení.....	34
Vzorec 22 Kusýn-Röttingerova metoda výpočtu opotřebení - první 1/10 stáří	35
Vzorec 23 Kusýn-Röttingerova metoda výpočtu opotřebení - od první 1/10 stáří do konce životnosti	35
Vzorec 24 Kvadratická metoda výpočtu opotřebení	35
Vzorec 25 Semikvadratická metoda výpočtu opotřebení	35
Vzorec 26 Výpočet opotřebení analytickým způsobem	36
Vzorec 27 Ceny stavby pomocí nákladového způsobu	39
Vzorec 28 Výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu	39
Vzorec 29 Cena stavby nákladovým způsobem	39

Vzorec 30 ZCU pro budovy a haly.....	39
Vzorec 31 koeficient přepočtu ZC dle průměrné zastavěné plochy.....	39
Vzorec 32 Koeficient přepočtu ZC dle průměrné výšky podlaží	39
Vzorec 33 Koeficient vybavení stavby.....	40
Vzorec 34 Cena venkovních úprav.....	40
Vzorec 35 Opatření lineární metodou	41
Vzorec 36 Opatření analytickou metodou	41
Vzorec 37 Cena stavby určená výnosovým způsobem	42
Vzorec 38 Cena jednotky porovnávacím způsobem	43
Vzorec 39 Cena bytu porovnávacím způsobem	43
Vzorec 40 Základní cena upravená pro výpočet ceny bytu.....	43
Vzorec 41 Index konstrukce a vybavení.....	43
Vzorec 42 Základní cena pozemku pro nevyjmenované obce	44
Vzorec 43 Základní cena upravená stavebního pozemku	44
Vzorec 44 Index cenového porovnání	44
Vzorec 45 Index trhu	44
Vzorec 46 Index omezujících vlivů pozemku	44
Vzorec 47 Index polohy	45
Vzorec 48 Redukční koeficient	45
Vzorec 49 Koeficient s	82

Seznam příloh

Příloha 1: Informace o stavbě a parcele

Příloha 2: Katastrální mapa

Příloha 3: Cenová mapa

Příloha 4: Znalecký posudek pro výpočet porovnávací hodnoty bytového domu

Příloha 5: Inzeráty pro výpočet porovnávacích hodnot bytových jednotek

Příloha 6: Inzeráty pro výpočet výnosových hodnot bytových jednotek

Příloha 7: Fotodokumentace oceňovaného bytového domu