

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ
V PRAZE**

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2021

Martin Popek



Zadání Bakalářské práce



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Popěk** Jméno: **Martin** Osobní číslo: **477424**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Management a ekonomika ve stavebnictví**

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce:

Tržní ocenění bytového domu

Název bakalářské práce anglicky:

Market valuation of a residential house

Pokyny pro vypracování:

Základní pojmy a legislativa pro ocenění nemovitých věcí
Metody pro ocenění nemovitostí na tržních principech
Ocenění bytového domu nákladovou, porovnávací a výnosovou metodou

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1
ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vydání. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2
ORT Petr, ORTOVÁ ŠEFLOVÁ Olga. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9
ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-7502-364-3

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) bakalářské práce:

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) bakalářské práce:

Datum zadání bakalářské práce: **22.02.2021** Termín odevzdání bakalářské práce: **16.05.2021**

Platnost zadání bakalářské práce: _____

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová,
Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Student bere na vědomí, že je povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací.
Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v bakalářské práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta



Tržní ocenění bytového domu

Market valuation of residential house



Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí bakalářské práce prof. Ing. Renáty Schneiderové Heralové, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

V Praze dne

.....

Martin Popek



Poděkování

Děkuji prof. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za cenné rady, věcné připomínky a vstřícnost při konzultacích a vypracování bakalářské práce.



Abstrakt

Bakalářská práce se zabývá oceňováním nemovitostí, konkrétně tržním oceněním bytového domu. V teoretické části je popsána legislativa, jejíž znalost je nezbytná pro oceňování. Dále jsou definovány pojmy a metody používané v oceňování. Praktická část obsahuje samotné ocenění, které bylo provedeno za pomoci nákladové, porovnávací a výnosové metody. Následně byla stanovena tržní hodnota nemovitosti.

Abstract

The bachelor's thesis deals with real estate valuation, specifically the market valuation of an apartment building. The theoretical part describes the legislation, which has to be known for valuation. Furthermore, it's defined terms and methods used in valuation. The practical part contains the valuation itself, which was performed using the cost, comparison and revenue methods. Subsequently, the market value of the property was determined.



Klíčová slova

oceňování, nemovitá věc, tržní hodnota, pozemek, parcela, odhadce nemovitostí, nákladová metoda, porovnávací metoda, výnosová metoda, administrativní metody

Key words

appraisement, real estate, market value, land, allotment, real estate appraiser, cost method, method of comparison, method of returns, administrative methods



Obsah

1.	Úvod.....	11
2.	Teoretická část.....	12
2.1.	Oceňování nemovitostí.....	12
2.2.	Legislativa pro ocenění.....	13
2.2.1.	Zákon č.151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku.....	13
2.2.2.	Vyhláška č.441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku.....	14
2.2.3.	Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí.....	15
2.2.4.	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.....	15
2.2.5.	Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník.....	16
2.2.6.	Zákon č. 526/1990 Sb. Zákon o cenách.....	16
2.3.	Základní pojmy.....	17
2.3.1.	Nemovitá věc.....	17
2.3.2.	Součást nemovité věci.....	17
2.3.3.	Příslušenství nemovité věci.....	17
2.3.4.	Cena a hodnota.....	18
2.3.5.	Věcná práva u nemovitostí.....	19
2.3.6.	Pozemek.....	20
2.3.7.	Parcela.....	21
2.3.8.	Stavba.....	21
2.3.9.	Bytová jednotka.....	22
2.3.10.	Obestavěný prostor.....	22
2.3.11.	Zastavěná plocha stavby.....	22
2.3.12.	Podlahová plocha.....	23
2.4.	Metody pro určení opotřebení nemovitostí.....	24
2.4.1.	Lineární metoda.....	24
2.4.2.	Nelineární metody.....	24
2.4.3.	Analytická metoda.....	25
2.5.	Metody pro ocenění nemovitostí na tržních principech.....	26
2.5.1.	Metoda nákladová.....	26
2.5.2.	Metoda porovnávací.....	27
2.5.3.	Metoda výnosová.....	31



3.	Praktická část – ocenění bytového domu	34
3.1.	Charakteristika oceňovaného bytového domu	34
3.1.1.	Popis lokality	34
3.1.2.	Stavebně-technické řešení	35
3.1.3.	Popis pozemku	36
3.1.4.	Přístup k objektu	36
3.1.5.	Vztah k územnímu plánu	37
3.1.6.	Provozně-dispoziční řešení	38
3.1.7.	Obestavěný prostor	46
3.2.	Odhad tržní hodnoty stanovený metodou nákladovou	48
3.2.1.	Výpočet věcné hodnoty BD	48
3.2.2.	Výpočet opotřebení	49
3.2.1.	Výpočet věcné hodnoty vedlejších staveb	50
3.2.2.	Určení hodnoty pozemku	52
3.2.3.	Vyhodnocení nákladové metody	53
3.3.	Odhad hodnoty stanovený metodou porovnávací	54
3.3.1.	Výpočet pro byty s rozvržením 2+kk	55
3.3.2.	Výpočet pro byty s rozvržením 3+kk	56
3.3.3.	Výpočet pro byty s rozvržením 4+kk, mezonety, byt v 5.NP	57
3.3.4.	Vyhodnocení porovnávací metody	58
3.4.	Odhad výnosové hodnoty pomocí výnosové metody	60
3.4.1.	Určení hrubého potencionálního výnosu	60
3.4.2.	Výpočet výnosové hodnoty	63
3.5.	Rekapitulace stanovených cen	65
3.6.	Analýza trhu	66
3.6.1.	Prodej	66
3.6.2.	Pronájem	67
3.6.3.	Prodej komerčních nemovitostí	68
3.6.4.	Pronájem komerčních nemovitostí	68
4.	Závěr	69
5.	Seznam obrázků	70
6.	Seznam grafů	70
7.	Seznam tabulek	71
8.	Seznam zdrojů	72
9.	Internetové zdroje	73



10.	Přílohy	74
10.1.	Vzorky pro porovnávací metodu	74
10.1.1.	Porovnávaná nemovitost č.1	74
10.1.2.	Porovnávaná nemovitost č.2	75
10.1.3.	Porovnávaná nemovitost č.3	76
10.1.4.	Porovnávaná nemovitost č.4	77
10.1.5.	Porovnávaná nemovitost č.5	78
10.1.6.	Porovnávaná nemovitost č.6	79
10.1.7.	Porovnávaná nemovitost č.7	80
10.1.8.	Porovnávaná nemovitost č.8	81
10.1.9.	Porovnávaná nemovitost č.9	82
10.1.10.	Porovnávaná nemovitost č.10	83
10.1.11.	Porovnávaná nemovitost č.11	84
10.1.12.	Porovnávaná nemovitost č.12	85
10.1.13.	Porovnávaná nemovitost č.13	86
10.1.14.	Porovnávaná nemovitost č.14	87
10.1.15.	Porovnávaná nemovitost č.15	88
10.2.	Projektová dokumentace	89
10.2.1.	Půdorys 2PP	89
10.2.2.	Půdorys 1PP	90
10.2.3.	Půdorys 1NP	91
10.2.4.	Půdorys 2NP-4NP	92
10.2.5.	Půdorys 5NP	93
10.2.6.	Řez A-A'	94
10.2.7.	Řez B-B'	94
10.2.8.	Pohled - Jih	95
10.2.9.	Pohled - Východ	95
10.2.10.	Pohled - Sever	96
10.2.11.	Pohled - Západ	96
10.3.	Fotodokumentace	97



1. Úvod

Nejprve bych rád zmínil důvod výběru tématu Tržní ocenění bytové domu. Oceňování nemovitostí mě zajímá již od počátku mého vysokoškolského studia, rád bych se v budoucnu věnoval profesi odhadce. Podle mého názoru je to nesmírně zajímavá práce, ve které se mísí technická a ekonomická odbornost. Uplatnění v praxi má navíc velmi široké, ocenění nemovitostí se běžně používají bankami v souvislosti s hypotečními úvěry. Dalšími zájemci o odhady cen nemovitostí jsou pojišťovny, které zajímá pojistná hodnota nemovitostí. Ovšem důvodů pro vyhotovení ocenění je mnohem více například nákup, prodej nemovitosti, nebo dědická řízení, dražby a další. Jedná se tedy o aktuální téma, které je v praxi denně využíváno.

Důvodem pro ocenění zrovna tohoto bytového domu je, že tento dům velmi dobře znám. V rámci mého zaměstnání jsem se podílel na výstavbě. Později jsem využíval tento projekt jako podklad k vypracování úkolů u některých předmětů během studia na Fakultě stavební. Vhodný je tento bytový dům díky lokalitě, kde se nachází, ta nabízí dostatek srovnatelných nemovitostí na trhu pro kvalitní určení tržní hodnoty.

Cílem bakalářské práce je v teoretické části popis legislativy související s oceňováním nemovitostí, vymezení základních pojmů a vysvětlení metod používaných k tržnímu ocenění nemovitostí. V praktické části je hlavním cílem určit tržní hodnotu nemovitosti, a to na základě tří metod: nákladové, porovnávací a výnosové. Každá metoda má svá specifika a určí jinou hodnotu nemovité věci, tržní hodnota bytového domu tak bude určena jako poměrová kombinace jednotlivých hodnot. Zapomenout se nesmí ani na analýzu trhu, kde bude rozebrána současná situace na trhu s nemovitostmi a bude zde také popsán předpokládaný vývoj trhu.



2. Teoretická část

2.1. Oceňování nemovitostí

Nejprve je vhodné si definovat, co oceňování nemovitostí je. Oceňování nemovitostí je činnost, kterou vykonává odhadce nebo znalec za účelem zjištění hodnoty nemovité věci. Toto ocenění je založeno na použití platných metod, které jsou v souladu se zákony.

Historie oceňování nemovitostí v České republice sahá až do roku 1897, v tomto roce vyšel právní předpis, a to Nařízení ministrů práv, věcí vnitra a orby o odhadu nemovitostí. V tehdejší době byla sice cena ovlivněna pouze nabídkou a poptávkou, nicméně jednalo se o volnou tvorbu cen nemovitostí. Toto období trvalo do roku 1939, kdy se na území nynější České republiky zásadně změnila politická situace (okupace německými vojsky). Změna ovlivnila i tvorbu cen a tím pádem i způsoby oceňování, jednalo se o takzvanou regulovanou tvorbu cen. V roce 1945 sice došlo k osvobození Českých zemí, ovšem roku 1948 přišla k moci komunistická strana. Od té doby v podstatě neexistoval trh s nemovitostmi a ceny byly určovány státem. Tyto ceny se také nazývají centrálně direktivní ceny a platily pro celé území republiky. V dnešní době je to nepředstavitelné, ale například cena bytu v Praze byla stejná jako cena srovnatelného bytu na jakékoli vesnici. Roku 1964 vznikla vyhláška č.73/1964 Sb. – Vyhláška ministerstva o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, ta určovala způsoby oceňování nemovitostí, a právě znehodnocovala nemovitosti v osobním vlastnictví. Nicméně v roce 1990 došlo ke vzniku České republiky, v té době ještě jako členského státu České a Slovenské Federativní Republiky. Nově vzniklá demokracie umožnila opětovný vznik volného trhu s nemovitostmi a tím pádem rozvoj metod oceňování nemovitostí tak, jak je známe dnes.

Potom, co byla zmíněna historie oceňování v České republice, je také vhodné zmínit, jaký má oceňování nemovitostí význam. Ocenění má mnoho využití, zejména se využívá pro bankovní účely. Obecně se jedná o úvěry zajištěné zástavním právem, kde právě oceněná nemovitost je zárukou za tuto finanční půjčku. Nejčastěji se jedná o hypoteční úvěry, které jsou využity k nákupu nemovitosti za účelem bydlení či pronájmu. Ocenění nemovitosti je běžně využíváno pojišťovnami, a to pro účely pojištění oceňované nemovitosti. Znat hodnotu nemovitosti může být vhodné ale i například při prodeji nebo koupi nemovitosti. U právních úkonů (za předpokladu, že se týkají nemovitostí), jakými jsou vypořádání spoluvlastnictví, dědické řízení nebo darovací řízení se také bez ocenění nelze obejít, jelikož je nutné znát hodnotu nemovitosti. Vyžadováno je také u přecenění nemovitostí, jež jsou součástí aktiv podniků. Potřeba ocenění může také nastat u soudních sporů, dražeb, exekucí a nelze také zapomenout na daňové účely.



2.2. Legislativa pro ocenění

Oceňování nemovitostí se řídí mnoha zákony, ty nejdůležitější musí znát každý, kdo chce oceňovat. V těchto zákonech jsou definována pravidla, metodika a pojmy oceňování. Jsou v podstatě základními pilíři, od kterých se dále odvozují další postupy. Proto je důležité tyto zákony zmínit a ve stručnosti vysvětlit jejich význam. V následujících odstavcích budou stručně jednotlivé zákony a vyhlášky popsány. Bude k nim také pro úplnost přiložen předmět jejich úpravy. Předmět úpravy definuje, co se v zákonu nachází, nebo co zákon upravuje.

2.2.1. Zákon č.151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku

Základním zákonem pro oceňování nemovitostí je Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů č. 151/1997 Sbírky. Tento zákon přešel v účinnost dne 1.1.1998. V tomto zákonu lze najít způsoby oceňování majetku a služeb, specificky zákon stanovuje metody používané při ocenění. Definuje pojmy jako jsou tržní hodnota, obvyklá cena, mimořádná cena a služba. Dále zde lze najít členění staveb, pozemků, trvalých porostů a následné způsoby, jak ocenit tyto nemovité věci. Nedílnou součástí je také popis věcných břemen a způsob jejich ocenění. Zákon má ještě další část, ve které je řešena problematika majetkových práv. [7]

Předmět úpravy zákona č.151/1997:

„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“

Zdroj: [7]; §1

2.2.1.1. Zákon č.237/2020 Sb., Zákon, kterým se mění zákon č.151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku

Tento zákon z roku 2020 představuje nejaktuálnější verzi zákona č.151/1997, jelikož přímo mění jeho znění. Tato změna je nutná z důvodů vývoje technologií, úpravy právních vztahů a přeměny metod používaných při oceňování. Zjednodušeně řečeno se disciplína oceňování neustále vyvíjí, tudíž na tento vývoj musí reagovat i příslušné zákony. [8]

Předmět úpravy zákona č.237/2020:

„Zákon č.237/2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.“

Zdroj: [8]; úvod-část první



2.2.2. Vyhláška č.441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku

Zatímco zákon udává definice pojmů a přibližně určuje postupy při oceňování, vyhláška udává přesný návod, jak ocenění provádět. Jak již bylo zmíněno, tak zákon definuje pojmy obvyklá cena a tržní hodnota, ale je to právě vyhláška, která podrobně popisuje, jak se dopracovat k číselné hodnotě těchto pojmů. Ve vyhlášce lze najít slovní popis výpočtu, rozepsané vzorce pro výpočty, popis jednotlivých koeficientů a tabulky s koeficienty. Ocenění všech typů pozemků, ocenění staveb až po ocenění věcných břemen a práva stavby, to vše lze najít v této vyhlášce č.441/2013. Důležité je také zmínit fakt, že se zde nachází pojmy jako zastavěná plocha stavby, podlahová plocha, výška podlaží a další. Především ale je zde přesný popis, jak tyto plochy a výšky měřit. Je tedy zřejmé, že pro ocenění je tato vyhláška kritická, z právě uvedených důvodů. Dalo by se říci, že je to jeden z nejdůležitějších podkladů, pro všechny, kteří chtějí oceňovat. [9]

Předmět úpravy:

„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb.“

Zdroj: [9]; §1

2.2.2.1. Vyhláška 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. tzv.: „oceňovací vyhláška“

Vyhláška je přibližně jednou ročně novelizována, nejnovější novela je č.488/2020, která je účinná od 1.1.2021. Takto častá novelizace je z důvodů měnících se cen nemovitostí, vývoje metod a trendů v oceňování a změnami na trhu. [10]

Jak vyhláška vzniká je popsáno v zákoně č.151/1997Sb.:

„(1) Ministerstvo financí vydá vyhlášku k provedení § 2 až 13, § 15 až § 17 a § 24 a k ocenění některých věcí movitých a služeb.

(2) Obce mohou v rozsahu a za podmínek uvedených v § 10 stanovit obecně závaznou vyhláškou ceny stavebních pozemků v cenových mapách. Pro tento účel prodávající při prodeji stavebního pozemku zašle obci, na jejímž území pozemek leží, a to jen v případech a za podmínek stanovených obecně závaznou vyhláškou obce, informaci o jeho sjednané ceně za m², o parcelním čísle a názvu katastrálního území.

(3) Finanční úřady shromažďují v daňových spisech obsažené údaje o cenách zjištěných při oceňování nemovitých věcí a o cenách sjednaných za tyto nemovité věci v případě jejich prodeje. Finanční úřady předávají údaje Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.“

Zdroj: [7]; §33



2.2.3. Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí

Pro pochopení významnosti znalosti Zákona o katastru nemovitostí je nejdříve vhodné stručně definovat k čemu je katastr pro oceňování důležitý. Katastr nemovitostí je základním pokladem k ocenění, obsahuje popis, geometrické určení, polohové určení nemovitostí. Jsou v něm také zapsána práva k těmto nemovitostem. (Katastr nemovitostí je podrobně popsán v další kapitole č.1.3 Základní pojmy – 1.3.4 Katastr nemovitostí). Kvůli jeho důležitosti je nutné znát definici katastru nemovitostí, definice pojmů, které katastr nemovitostí používá, dále jak s ním pracovat, a především jak správně využívat informací, které poskytuje. Teď nastává otázka, kde tyto poznatky, jak nakládat s katastrem nemovitostí vzít. Odpověď je velmi jednoduchá, právě v Zákoně o katastru nemovitostí, ten definuje jeho podstatu, pojmy používané katastrem, popisuje, jak provádět zápis do katastru a další. Obecně ukládá pravidla, kterými se řídí samotný katastr a také jeho uživatelé. [11]

Zákon o katastru nemovitostí nemá předmět úpravy, tudíž zde nebude zobrazen.

2.2.4. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Zákon má sedm částí, pro oceňování je nejdůležitější část třetí – územní plánování. Pravidla územního plánování je potřeba znát, protože u oceňovaných nemovitostí je vždy potřeba zkontrolovat soulad s územním plánem obce. Je to jeden ze základních bodů prováděných při oceňování. Najdeme zde veškeré informace o územním plánu, regulačním plánu i územním řízení. Jak již bylo zmíněno, tak soulad s územním plánem je nutnost kontrolovat v každém případě, regulační plán je využit při odhadu ceny pozemků, protože udává možnosti využití pozemků. [12]

Předmět úpravy (důležitá je část první):

„(1) Tento zákon upravuje ve věcech územního plánování zejména cíle a úkoly územního plánování, soustavu orgánů územního plánování, nástroje územního plánování, vyhodnocování vlivů na udržitelný rozvoj území, rozhodování v území, možnosti sloučení postupů podle tohoto zákona s postupy posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, podmínky pro výstavbu, rozvoj území a pro přípravu veřejné infrastruktury, evidenci územně plánovací činnosti a kvalifikační požadavky pro územně plánovací činnost.

(2) Tento zákon upravuje ve věcech stavebního řádu zejména povolování staveb a jejich změn, terénních úprav a zařízení, užívání a odstraňování staveb, dohled a zvláštní pravomoci stavebních úřadů, postavení a oprávnění autorizovaných inspektorů, soustavu stavebních úřadů, povinnosti a odpovědnost osob při přípravě a provádění staveb.

(3) Tento zákon dále upravuje podmínky pro projektovou činnost a provádění staveb, obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění, vstupy na pozemky a do staveb, ochranu veřejných zájmů a některé další věci související s předmětem této právní úpravy.“

Zdroj: [12]; §1



2.2.5. Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník

Takzvaný nový občanský zákoník je zákon, který nabyl účinnosti 1.1.2014 a důvodem jeho vzniku byla náhrada československého občanského zákoníku a dalších zákonů. Například zákonu o vlastnictví bytů. Už zde je vidět souvislost s oceňováním. Ze zákona je podstatná část třetí – absolutní majetková práva a část čtvrtá – relativní majetková práva.

V části třetí jsou rozebrána veškerá vlastnická práva, jejichž posouzení je vždy součástí odhadu. Věcná břemena lze také najít v třetí části občanského zákoníku a důležitá pro ocenění nemovitostí jsou, protože nepochybně ovlivňují cenu nemovitosti, ať už pozitivně nebo ve většině případů negativně.

Část obsahu čtvrté části zákona je podstatná především pro banky, jsou zde definice úvěrů a úroků. Jak to souvisí s oceňováním? Banky jsou hlavním subjektem vyžadujícím odhad ceny nemovitostí, kvůli zajištění úvěrů hodnotou nemovitosti. Neméně podstatné jsou vysvětlivky veškerých typů smluv, těm by všichni, kteří chtějí oceňovat, měli porozumět, protože [13]

2.2.6. Zákon č. 526/1990 Sb. Zákon o cenách

Znalost tohoto zákona je pro odhadce důležitá zejména protože definuje pojem cena. Určuje tedy, co se rozumí cenou a dále, jak se tato cena sjednává. V druhé části zákona lze najít způsoby regulace cen. Obecně jsou pojmy cena a hodnota pro oceňování nezbytné a velmi používané, proto jsou v bodě 1.3.4 podrobně popsány. [14]



Tržní ocenění bytového domu

2.3. Základní pojmy

2.3.1. Nemovitá věc

Nemovité věci definuje Občanský zákoník zákon č.89/2012 Sb. tímto způsobem:

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

Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“

Zdroj: [13]; §498

Pojem nemovitá věc nebyl používán vždy, nahrazuje pojem nemovitost ze starého občanského zákoníku. Změna nastala 1.1. 2014, kdy začal platit nový Občanský zákoník. Neupravil se ale jen samotný pojem, zákon č. 89/2020 Sb. považuje za nemovité věci i věcná práva, neboli věci nehmotné. Došlo také k znovuzavedení zásady, že stavba je součástí pozemku. Proto zde vzniká snaha o scelení pozemků a staveb, které byly vedeny jako dvě nemovité věci i když z logiky věci je vhodné je brát jako celek. Zjednodušeně řečeno, jedná se o stavbu, která se nachází na pozemku, přičemž mají obě tyto nemovité věci stejného majitele, ale doposud byly vedeny zvlášť jako dvě věci. Stále je možné stavět na cizích pozemcích, tato možnost je ošetřena pomocí práva stavby.[13]

2.3.2. Součást nemovité věci

Základem oceňování nemovitostí je oceňovat celky. To znamená, že nelze rozdělit pozemky a stavby, které k sobě z logiky věci patří. Například nelze zvlášť oceňovat garáž u rodinného domu, když je při prvním pohledu jasné, že patří k domu a nelze ji využívat samostatně. Stejný princip byl zachován při ocenění bytového domu, bylo na něj pohlíženo jako na celek, včetně přípojek, vedlejších staveb a pozemků. Z tohoto důvodu je třeba se orientovat v pojmech, které udávají, co vše je součástí nemovitých věcí. [7]

„Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.“

Zdroj: [13]; §505

2.3.3. Příslušenství nemovité věci

Příslušenství nemovité věci je stejně jako součást nemovité věci podrobně popsáno v Občanském zákoníku. [13]

„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.



Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“

Zdroj: [13]; §510

2.3.4. Cena a hodnota

Je nezbytné znát rozdíl mezi cenou a hodnotou, zdánlivě se zdá, že tyto termíny mají stejný význam, ale opak je pravdou. Cena je skutečně zaplacená částka za zboží nebo službu. Cenou se také rozumí požadovaná nebo nabízená částka od prodejců. V České republice je cena stanovena dohodou mezi oběma stranami obchodu, nebo oceněním podle zvláštních předpisů. [14]

„Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu!) k jiným účelům než k prodeji.“

Zdroj: [14]; §1

Hodnota na druhou stranu není přesně udaná částka. Obecně je hodnota údaj vzniklý subjektivním nebo objektivním ohodnocením určité movité, nemovité, hmotné nebo nehmotné věci. Pro každého člověka má stejná věc jinou hodnotu, protože na ni pohlíží každý z jiného úhlu. U nemovitých věci je hodnota učena odhadem. [1] [15]

2.3.4.1. Cena reprodukční

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možné pořídit totožnou stavbu, jako je oceňovaná nemovitost, bez ohledu na opotřebení, nebo konstrukční nedostatky. Reprodukční cenu lze určit pomocí položkového rozpočtu, metodou agregovaných položek nebo pomocí technicko-hospodářských ukazatelů. [15]

2.3.4.2. Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena snižená o opotřebení. Vypočítá se pomocí nákladové metody, z toho důvodu se také často nazývá nákladová metoda metodou věcné hodnoty. [1] [15]

2.3.4.3. Výnosová hodnota

Výnosová hodnota představuje součet všech čistých budoucích příjmů, diskontovaných na současnou hodnotu. U nemovitostí se jedná o výnosy dosažené z ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Tyto náklady se skládají především z: správy nemovitosti, údržba nemovitosti, obnovitelné investice, pojištění a daň z nemovitosti. [15]

Jiná interpretace výnosové hodnoty je, že se jedná o jistinu, kterou je potřeba při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čisté výnosy. [1] [4]

2.3.4.4. Obvyklá cena

Je to cena, za kterou se na volném trhu v dané lokalitě a čase dá koupí stejná nebo porovnatelná nemovitost. Do této ceny se promítají všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak neuvažují se žádné mimořádné okolnosti. To znamená,



že prodávající a kupující nemají mezi sebou žádné vzájemné vztahy, nejsou ani jeden nuceni do obchodu. Dále se také neuvažuje žádný osobní vztah k obchodovanému majetku a ani důsledky přírodních či jiných kalamit. [7] [9] [15]

2.3.4.5. Vlastní cena

Vlastní cena se tvoří až při samotném prodeji, respektive koupi. Často je také nazývána tržní cenou. Nelze ji přesně určit, tudíž se může od zjištěné hodnoty i výrazně lišit. [1] [15]

2.3.5. Věcná práva u nemovitostí

2.3.5.1. Vlastnické právo

Jedná se o právo přímé a výlučné právní panství nad věcí. Vlastnické právo je právo absolutní, které působí vůči všem ostatním osobám. Odpovědností ostatních osob je povinnost nerušit vlastníka ve výkonu práva k jeho věci. V případě, že vlastnické právo nad věcí svědčí více vlastníků, jedná se o spoluvlastnictví. Potom jsou absolutní práva jednoho vlastníka omezena stejnými právy ostatních spoluvlastníků.

Vlastnické právo zahrnuje:

- Právo věc držet
- Právo věc užívat a požívat její plody a užitky
- Právo s věcí nakládat [13] [2]

2.3.5.2. Zástavní právo

Toto velmi úzce souvisí s oceňováním nemovitostí, protože bankami je uplatňováno při poskytování hypoték. Tyto hypotéky jsou úvěry zajištěné právě zástavním právem k nemovitosti. Zde vzniká potřeba o ocenění hodnoty nemovitostí. Toto právo slouží k zajištění pohledávky v případě, kdy dlužník není schopen splatit dluh. Pokud tento případ nastane, může věřitel (banka) zpeněžit zástavu, kterou představuje oceňovaná nemovitost. [13] [2]

2.3.5.3. Věcná břemena

Věcná břemena jsou věcná práva, která omezují vlastníka nemovité věci v užívání věci a to ve prospěch jiné osoby. [2]

„Podle diferenciačního kritéria lze rozdělit věcná břemena na:

- a) Věcná břemena s povinností konat,*
- b) Věcná břemena s povinností zdržet se,*
- c) Věcná břemena s povinností trpět.*

ad a) Vlastník věci zatížené je povinen uskutečnit určité konání ve prospěch oprávněné osoby, ať už osoby individualizované, nebo osoby, která je vlastníkem jiné věci. Prospěch oprávněné osoby spočívá v tom, že povinný subjekt jí poskytuje určité plnění, především určité úkony, v současné době však opět nabývá na významu poskytování peněžitých nebo naturálních dávek.

ad b) Vlastník zatížené věci je povinen zdržet se určitého chování, které by mu jinak příslušelo z titulu vlastnického práva; tímto je vlastník věci zatížené omezen v realizaci vlastnického práva, přesněji vyjádřeno v realizaci užitné hodnoty věci. Osoba oprávněná aktivně neužívá cizí věc, ale má prospěch z toho, že vlastník



zatížené věci je ve svém chování omezen, a tím jsou rozšířeny možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci. Např. povinnost vlastníka zdržet se výstavby plotu nad určitou výšku.

ad c) Vlastník věci zatížené je povinen strpět určité chování oprávněné osoby. Takovým chováním oprávněná osoba bezprostředně a aktivně využívá užitnou hodnotu věci zatížené. Typickým příkladem je právo průchodu, průjezdu, čerpání vody.“

Zdroj: [2]; str.:19

Další možné členění věcných břemen je na věcná břemena **in rem** a věcná břemena **in personam**. U prvního typu je vždy subjektem oprávnění vlastník věci. Tato věcná břemena mají objektivní možnost realizace užitné hodnoty, což znamená, že svoje zájmy bude moci uspokojovat každý majitel věci. Zpravidla mají věcná břemena in rem trvalý charakter a jsou zřizována jako časově neomezená. V druhém případě je oprávněný subjekt určen konkrétně a oprávnění patří pouze jemu. Existence věcných břemen in personam je spojena s existencí oprávněného subjektu, tudíž se zánikem subjektu zanikají také tyto břemena. [2]

2.3.6. Pozemek

Pojem pozemek lze definovat třemi různými způsoby. První definice je podle katastrálního zákona č.256/2013 Sb., kde se rozumí pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí. Dále je upřesněno, o jaké typy hranic se jedná. Stavební zákon č.183/2006 Sb. definuje dokonce tři druhy pozemků, a to stavební pozemek, zastavěný stavební pozemek a nezastavitelný pozemek. Stavební pozemek je dle tohoto zákona pozemek určený k umístění stavby, za pomoci územního rozhodnutí, společného rozhodnutí, nebo regulačním plánem. Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela, nebo další pozemkové parcely. Nakonec nezastavitelný pozemek je veřejná zeleň, park nebo lesní pozemek, který nelze zastavět na území obce. [11] [12]

Třetí způsob jak určit a dělit pozemky je podle zákona o oceňování staveb č.151/1997Sb.. Pro účely oceňování se pozemky dělí na: stavební pozemky, lesní pozemky, vodní plochy a jiné pozemky. Dále se člení stavební pozemky na nezastavěné, zastavěné a plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na druh pozemku. [7]

„Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,



4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,
b) zastavěné pozemky,
1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,
c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.“
Zdroj: [7]; §9

Oceňovací zákon také určuje, co není stavebním pozemkem. [7]

„Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěn jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěn stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“
Zdroj: [7]; §9

Problém nastává v situaci, kdy nesouhlasí reálný stav se stavem zapsaným v katastru nemovitostí. V tomto případě se při oceňování vychází ze skutečného stavu. [7]

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.
Zdroj: [7]; §9

2.3.7. Parcela

Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen. Musí být také zobrazen v katastrální mapě a nesmí chybět ani parcelní číslo. Dále se v katastrálním zákonu definují pojmy jako stavební parcela a pozemková parcela. Stavební parcela má navíc specifikaci, že je evidovaná v druhu pozemku jako plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou jsou naopak všechny parcely, které nejsou stavební parcelou. [11]

2.3.8. Stavba

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“

Zdroj: [12]; §2

Takto určuje stavební zákon č.183/2006 Sb. stavbu. Dále je v zákoně stanoveno, že stavbou se rozumí i její část nebo změna stávající stavby. Tou může být například nástavba, která zvyšuje stavbu, nebo přístavba rozšiřující půdorys. Za změnu může být považována i stavební úprava, která nerozšiřuje rozměry stavby. Například zateplení vnějšího pláště. [12]

Oceňovací zákon dělí stavby dále na stavby pozemní, stavby inženýrské a speciální pozemní, vodní nádrže a rybníky, jiné stavby. Pozemní stavby se dále člení na budovy, jednotky a venkovní úpravy. [7]



„Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“

Zdroj: [7]; §3

2.3.9. Bytová jednotka

Jedná se o prostorově oddělenou část bytového domu, určenou k bydlení. Dále patří k bytové jednotce spoluvlastnický podíl na společných částech domu a funkčních celcích. K vytvoření bytové jednotky stačí pouze prohlášení vlastníka, což je právní úkon, který se vkládá do katastru nemovitostí. Prohlášení má mnoho náležitostí jako například: označení budovy, číslo jednotky, umístění jednotky v budově, podlahové plochy místností a v neposlední řadě je nutné přiložit půdorysy jednotlivých podlaží. [13]

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

2.3.10. Obestavěný prostor

Výpočet obestavěného prostoru se v oceňování liší od postupu, který zná většina stavařů. Rozdíl spočívá v tom, že se nezapočítávají základy, protože je často u ocenění obtížné sehnat projektovou dokumentaci, kde by tvar základů byl znázorněný. [9]

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

Zdroj: [9]; Příloha č. 1 k vyhlášce 441/2013 Sb.

Postup určení hranice spodní stavby, vrchní stavby nebo zastřešení je dále přesně popsán v oceňovací vyhlášce č.441/2013 Sb., aktuální verze č.488/2020 Sb.. [9] [10]

2.3.11. Zastavěná plocha stavby

Definice zastavěné plochy se nachází v oceňovací vyhlášce, tam je popsána stručně a přesně. [9]

„(1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.

(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“

Zdroj: [9]; Příloha č. 1 k vyhlášce 441/2013 Sb.



2.3.12. Podlahová plocha

Často používaný termín nejen v realitní inzerci, ale obecně ve stavebnictví. Podlahová plocha je jednou z nejvýznamnějších veličin staveb. Lze ji určit jako plochu uvnitř místností, kde hranice této plochy tvoří svislé konstrukce stěn, včetně povrchových úprav. [9]

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

(2) Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

a) arkýřů,

b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,

c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,

d) průmětu vnitřního schodiště (schodišťový prostor) v mezonetovém bytě nebo nebytovém prostoru do dolního podlaží,

e) prostoru galerií, v případě bytu nebo nebytového prostoru, kdy je horní prostor galerie s dolním prostorem propojen schodištěm a pokud světlé výšky galerie a prostoru pod ní dosahují alespoň 230 cm, pokud podmínky minimální světlé výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolního prostoru.

(3) Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte podlahová plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:

a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,

b) nezasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,20,

c) zasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,70,

d) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

(4) V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsíň, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.

(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.“

Zdroj: [9]; Příloha č. 1 k vyhlášce 441/2013 Sb.

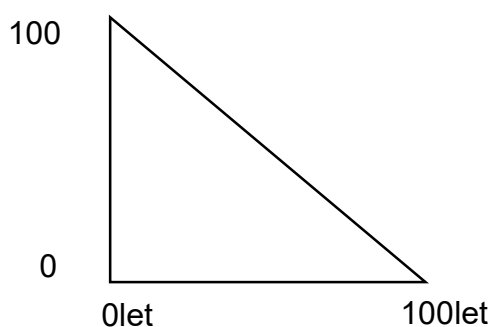


2.4. Metody pro určení opotřebení nemovitostí

Pro výpočet věcné hodnoty pomocí nákladové metody je nutné určit opotřebení stavby. Opotřebení ukazuje snížení ceny majetku kvůli používání a změnami v materiálech vlivem jejich stárnutí. Je třeba ho uvažovat u většiny oceňovaných staveb, protože zpravidla tyto nemovitosti nejsou novostavbami.

2.4.1. Lineární metoda

Základním předpokladem je to, že se stavba opotřebovává přímočaře. To znamená, že na začátku životnosti má 0% opotřebení, v polovině 50% opotřebení a na konci životnosti má 100% opotřebení. Tato metoda je velmi jednoduchá ale také poměrně nepřesná, navíc ji lze použít jen u staveb, které nebyly nikdy modernizovány nebo rekonstruovány. Pro tyto stavby také platí, že musí mít vhodnou a zejména konstantní údržbu. Lineární metoda je používána především v pojišťovnictví a při oceňování podle cenového předpisu. [1]



Obrázek 1 – Lineární opotřebení; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [1] (str.:229)

Vzorec pro výpočet opotřebení lineární metodou:

$$O = \left(\frac{S}{\check{Z}}\right) * 100 \quad (1)$$

Kde:

O = opotřebení stavby v procentech

S = stáří stavby

Ž = celková životnost

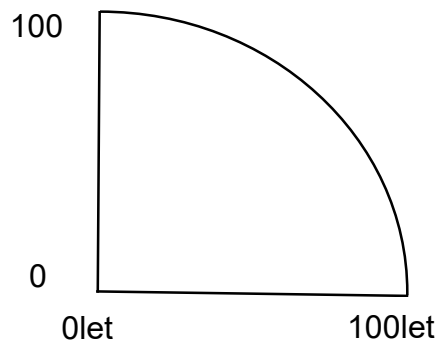
Zdroj: [1]; str.:228

2.4.2. Nelineární metody

Tyto metody vychází z praxe, a to především tím, že opotřebení neprobíhá lineárně. Na počátku životnosti se stavba opotřebovává velmi málo, protože všechny konstrukce jsou nové a nedochází k poruchám. Ovšem jak dále stavba stárne, tak opotřebení začíná stoupat, a to ne lineárně, ale stále vyšším a vyšším tempem. To je dáno právě tím, že určité konstrukce se dostávají za hranici životnosti a přestávají fungovat, tak jak by měli. Například může dojít k poruchám rozvodů vody, které vytopí část budovy, a to logicky způsobí velké opotřebení. Dále izolace způsobují průnik vlhkosti do budovy, nebo netěsnění oken způsobí stejný problém. Nelineárních metod vzniklo mnoho, například: kvadratická,



semikvadratická, Bradáčova Ross- Kusýnova, Smejkalova a další. Všechny metody spojuje podobný princip, každá ho převádí do praxe trochu jiným způsobem. V dnešní době jsou již tyto metody málo používané, byly nahrazeny analytickou metodou, která nabízí ještě větší přesnost. [1]



Obrázek 2 – Nelineární opotřebení; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [1] (str.:232)

Vzorec pro výpočet opotřebení nelineární metodou:

$$O = \left(\frac{S^2}{\check{Z}^2} \right) * 100 \quad (2)$$

Kde:

O = opotřebení stavby v procentech

S = stáří stavby

Ž = celková životnost

Zdroj: [1]; str.:232

2.4.3. Analytická metoda

Pomocí této metody se rozdělí stavba na jednotlivé konstrukce a prvky. Pro představu rozdělení vypadá následovně: základy, svíslé nosné konstrukce, vodorovné nosné konstrukce, svíslé nenosné konstrukce, okna, dveře, vnitřní omítky, vnější omítky, obklady, podlahy, konstrukce střechy, střešní krytina apod.. Dále se určí opotřebení pro jednotlivé prvky na základě stáří a životnosti. Celkové opotřebení je suma opotřebení jednotlivých prvků, vynásobené podílem, který tyto prvky tvoří na celkové stavbě. Analytická metoda je jednoznačně nepřesnější a nejpoužívanější. Je vhodné ji používat při všech oceněních, právě kvůli její přesnosti. [1] [15]

Vzorec pro výpočet opotřebení analytickou metodou:

$$O = \sum_{i=1}^n \frac{S_i}{\check{Z}_i} * P_i \quad (3)$$

S_i = stáří i-té části stavby

\check{Z}_i = celková životnost i-té části stavby

P_i = podíl i-té části na hodnotě stavby

Zdroj: [1]; str.:238



2.5. Metody pro ocenění nemovitostí na tržních principech

2.5.1. Metoda nákladová

Nákladová metoda, často také nazývána metoda věcné hodnoty a nebo anglicky Cost approach, je jedním ze základních přístupů k oceňování. V České republice má velký význam, nákladový způsob se uplatňuje především při stanovení pojistné hodnoty. Oceňování podle cenového předpisu je také založeno na nákladovém přístupu. Pochopitelně i oceňování na tržních principech používá nákladovou metodu pro stanovení tržní hodnoty.

Tato metoda funguje na principu určení celkových nákladů, jež by musely být vynaloženy na postavení stavby, vedlejších staveb a pořízení pozemku ke dni ocenění. Tímto spočítáním nákladů se získá reprodukční cena, tedy částka, za kterou lze postavit novou nemovitost, totožnou s oceňovanou nemovitostí. Při oceňování nákladovou metodou je ale většinou cílem získat věcnou hodnotu. Pro určení věcné hodnoty se sníží cena o opotřebení, protože oceňovaná nemovitost není ve většině případů novostavbou.

Pro určení výchozích stavebních nákladů lze zvolit tři způsoby, jak postupovat. Prvním způsobem je podrobný položkový rozpočet. Pomocí tohoto postupu se stavba rozdělí na jednotlivé položky podle, ty se dále vynásobí jednotkovou cenou stavebních prací. Výpočet je v dnešní době usnadněn rozpočtářskými programy, které automatizují velkou část úkonů, nicméně je to stále velmi časově náročný a pracný způsob. Vypracování rozpočtu také vyžaduje zkušenosti v oblasti rozpočtování a je třeba disponovat projektovou dokumentací, odhadci v drtivé většině případů nemají k dispozici ani jedno. Na druhou stranu jde o nejpodrobnější a nejpřesnější postup určení stavebních nákladů. Další možností je metoda technicko-hospodářských ukazatelů, jedná se o nejpoužívanější metodu, především kvůli její jednoduchosti a rychlosti. Princip je takový, že se zvolí měrná jednotka pro celou stavbu, většinou 1 m³ obestavěného prostoru a dále se určí celkový obestavěný prostor celé budovy. Výpočet obestavěného prostoru je popsán v bodě 1.3.11.. Nakonec se vynásobí počet měrných jednotek (m³) jednotkovou cenou, pro příslušný typ budovy a konstrukce. Jakýmsi kompromisem mezi rozpočtováním a použitím technicko-hospodářských ukazatelů je metoda agregovaných položek. Podobné konstrukční části se sdruží do jediné položky, která zobrazuje náklady na danou část stavby. Všechny agregované položky pak tvoří dohromady celou stavbu. Výhodou je možnost snadného upravení položek podle skutečného provedení stavby. [1] [4] [15]

Stručně popsaná nákladová metoda v bodech vypadá takto:

1. Popis majetku
2. Výpočet obestavěného prostoru
3. Stanovení typu objektu
4. Výpočet reprodukční ceny
5. Snížení ceny o opotřebení [4]



2.5.2. Metoda porovnávací

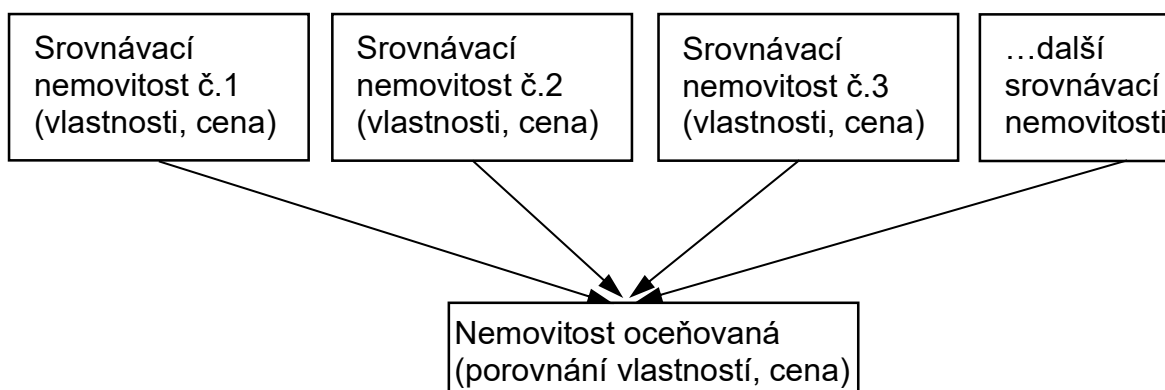
Metoda porovnávací, často také označována jako přístup na bázi komparace, funguje na principu porovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitých věcí, jejichž obchod proběhl v nedávné době. V praxi se pro porovnání často používají ceny nabízených nemovitostí na realitním trhu. Při výpočtu je nutné tento fakt, že se jedná o ceny určené prodávajícím, zohlednit. Pro přesnost porovnávací metody je nutné dodržovat určité zásady. Potřeba je, aby porovnávané nemovitosti byly, co možná z pohledu velikosti, typu konstrukcí, vybavenosti, co možná nejvíce podobné. Dále je třeba zachovat aktuálnost porovnávaných cen a dostatečný počet srovnávaných nemovitostí. Nezbytné je také dodržet rozsah oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost a segment trhu. [1] [4]

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se jedná o jeden ze způsobů oceňování. Na rozdíl od oceňování věcí movitých porovnávací metodou má oceňování věcí nemovitých za pomoci porovnání určitá specifika. Nemovité věci z podstaty věci jsou nepřemístitelné, tudíž je cena závislá na jejich poloze. Vliv umístění je třeba mít na paměti a promítnout ho v ocenění. Dalším specifikem je různorodost staveb, liší se velikostí, vybavením, typem konstrukcí a podobně. Opět je nutné tyto odlišnosti zobrazit ve výpočtu. [1] [7]

Předpokladem pro použití porovnávací metody je existence dostatečné databáze porovnatelných nemovitostí. To znamená, že metoda je hůře použitelná na nově vzniklých trzích. V České republice až do poloviny 90. let neexistovala dostatečná databáze obchodovaných nemovitostí. Proto byla metoda porovnávací nahrazována jinými metodami. Porovnávací metodu lze dělit na **monokriteriální**, která porovná nemovitosti na základě pouze jednoho kritéria, například velikosti. Nebo **multikriteriální**, porovnávací více kritérií a vlastností nemovitostí zároveň. V praxi je drtivě využíván multikriteriální způsob porovnávací metody. [1]

2.5.2.1. Metoda přímého porovnání

Tato metoda funguje na principu, kdy oceňovaná nemovitost je přímo porovnávána se srovnatelnými nemovitostmi. [1]



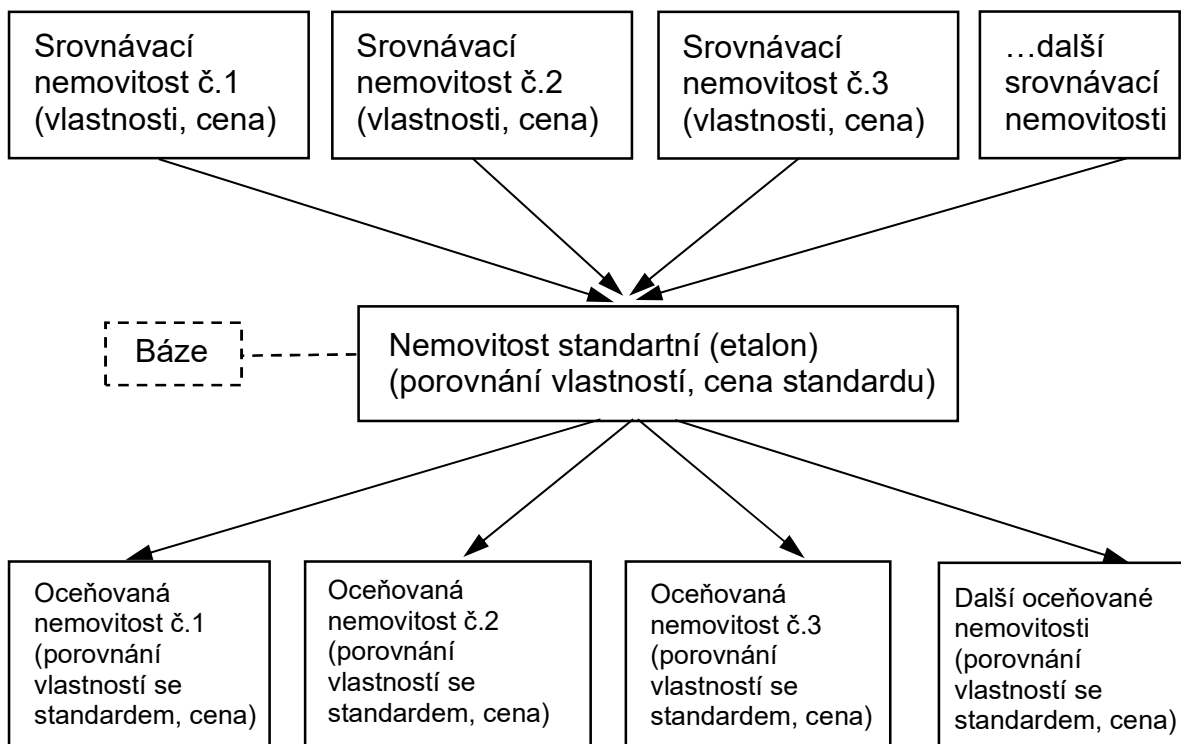
Obrázek 3 – Metoda přímého cenového porovnání; zdroj: [1] (str.:354)



Tržní ocenění bytového domu

2.5.2.2. Metoda nepřímého porovnání

Metoda nepřímého porovnání neboli metoda bazická, nebo metoda standartní ceny. Oceňovaná nemovitost je v tomto případě srovnávána se standartním objektem, který je přesně definován vlastnostmi a cenou. Cena tohoto objektu je stanovena za pomoci zpracované databáze nemovitostí. [1]



Obrázek 4 - Metoda přímého cenového porovnání; zdroj: [1] (str.:355)

2.5.2.3. Postup provádění porovnávací metody

1. Přípravná fáze

V této fázi se sbírají informace o nemovitostech, které budeme porovnávat s oceňovanou nemovitostí. Všichni zkušení odhadci mají vlastní databáze již realizovaných obchodů, odkud převezmou ceny srovnávaných nemovitostí. Data se s časem aktualizují a upravují, aby byla vhodná při použití porovnávací metodou. Při tvorbě databáze je důležité klást důraz na úplnost a pravdivost sbíraných informací. Možné je čerpat z údajů realitních kanceláří, které běžně na internetu zveřejňují ceny nabízených nemovitostí. Tyto data je ve většině případů třeba upravit, jelikož v rámci těchto cen jsou započítány i výdaje za poskytnuté služby realitní kanceláře. Poslední možností je využít externích databází, jakými jsou například: databáze MOISES, Registr porovnávacích nemovitostí České republiky, Cenové mapy stavebních pozemků a další.

2. Porovnávací fáze

Nejprve se vyberou vzorky pro porovnání, snaha je srovnávat, co nejpodobnější nemovitosti. Vybírají se na základně velikosti, kvality, účelu, využitích a dalších vlastností. Nesmí se zapomenout ani na vymezení trhu, čím blíže se nacházejí

Tržní ocenění bytového domu



porovnávané nemovitosti oceňované nemovitosti, tím lépe. Kvalitní specifikace vzorků pro porovnávací metodu zaručí vysokou přesnost této metody.

U přímého porovnání je **minimální počet vzorků 3, optimálně 5**, případně více. Při použití nepřímé porovnávací metody se oceňovaná nemovitost porovnává s referenčním vzorkem, který vznikl zprůměrováním hodnot **alespoň 20 vzorků**.

Dalším krokem je zvolení **porovnávací jednotky**, tou velmi často bývá celá nemovitost [Kč/nemovitost], možné je ale zvolit i přepočítání na metry čtvereční [Kč/m²], nebo metr krychlový [Kč/m³]. Pro jednotku plochy se může jednat o metry čtvereční zastavěné plochy, užitné plochy, podlahové plochy nebo pronajimatelné plochy. U metrů krychlových se používá především metr krychlový obestavěného prostoru.

Po určení vzorků ke srovnání a zvolení porovnávací jednotky je na řadě řešit **cenotvorné odlišnosti**, vyjadřující rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a porovnávanými nemovitostmi. Rozdíly vznikají vždy, protože obvykle každá nemovitost je jiná, liší se velikostí, typem konstrukcí, vybaveností, opotřebením a dalšími vlastnostmi. Velký vliv na hodnotu nemovitosti mají také poloha, vlastnická práva, tržní podmínky v dané lokalitě, možnosti využití a další faktory. Pro vyrovnání těchto odlišností se používají **korekční činitelé**. Ty mohou mít formu procentuálních odpočtů a přípočtů, násobení a dělení pomocí koeficientů, nebo srážek a přirážek absolutních částek. [1] [4] [5] [15]

Pravidla pro vyrovnání cen:

Oceňovaná nemovitost shodná se	→ PH=C
Oceňovaná nemovitost horší než	→ PH<C
Oceňovaná nemovitost lepší než vzorek	→ PH>C

Obrázek 5 – Pravidla pro vyrovnání cen; zdroj: [15]

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

Obrázek 6 – Úprava ceny vzorků; zdroj: [15]



3. Závěrečná fáze

Na úplný závěr porovnávací metody se provádí analýza porovnávací hodnoty. Výsledky se vyhodnotí, a to za pomoci jednoho ze tří možných způsobů:

- „přiklonit se k výsledku, který koresponduje s nejvhodnějším vzorkem a prohlásit jej za porovnávací hodnotu
- Spočítat střední hodnotu (aritmetický průměr, vážený průměr, medián, modus) dílčích výsledků a označit ji za porovnávací hodnotu
- Zvolit porovnávací hodnotu odhadem v intervalu vymezeném dílčími výsledky“

Zdroj: [15]; Přednáška č.2, slide 22

Po vyhodnocení dílčích výsledků je stanovena porovnávací hodnota pomocí porovnávací metody. [15]



2.5.3. Metoda výnosová

Tato metoda pohlíží na nemovitost z ekonomického pohledu. Je založena na kapitalizaci výnosů, které dokáže nemovitost vytvářet. Výsledkem je výnosová hodnota, určená jako součet všech budoucích výnosů kapitalizovaných na současnou hodnotu. [15]

Při výpočtu výnosové hodnoty výnosovou metodu se postupuje pomocí těchto vzorců:

$$\begin{aligned}HEV &= HPV - RV \\V &= HEV - PN \\V_m &= V - R_s\end{aligned}\tag{4}$$

HPV = hrubý potencionální výnos

HEV = hrubý efektivní výnos

RV = riziko výpadku

V = čistý provozní výnos

PN = provozní náklady

V_m = čistý provozní výnos po odpočtu splátek

R_s = splátky půjčky

Zdroj: [15]; přednáška č.2; slide č.3

Hrubý potencionální výnos (*HPV*) představuje součin maximální komerčně využitelné plochy a nájemného. U *HPV* se uvažuje 100% využití těchto ploch a obvykle se *HPV* určuje pro období jednoho roku. Hrubý efektivní výnos (*HEV*) vznikne odečtením rizika výpadku od *HPV*. Riziko výpadku (*RV*) zobrazuje možnosti výpadku nájemného a to z důvodů: neúplné obsazenosti využitelné plochy nemovitost, výměna nájemníků, prodleva nájemníků s placením, poruchy a nebo například živelné katastrofy. Dále výnos (*V*) se vypočítá z *HEV* po odečtení přímých nákladů (*PN*). Tyto náklady jsou nedílné náklady spojené se správou nemovitosti. Nejčastějšími náklady jsou: správa nemovitosti, údržba, obnovitelné investice, daň z nemovitosti a pojištění. Z logiky věci čistý provozní výnos po odpočtu splátek lze získat po odpočtu splátek (*R_s*). To platí pouze pro zadlužené nemovitosti, kde dochází ke splácení periodickými splátkami.

Získané výnosy z nemovité věci představují očekávané budoucí výnosy, pro vyjádření hodnoty k datu ocenění je zapotřebí je převést na současnou hodnotu. To se provede pomocí diskontování nebo kapitalizování. [1] [15]

2.5.3.1. Diskontování

Diskontování, stejně jako kapitalizování, se používá při převodu očekávané budoucí hodnoty na současnou hodnotu.

Diskontování je vhodné pro případy, kdy je k dispozici řada jednotlivých budoucích výnosů. Ty je pro převod na současnou hodnotu potřeba odúročit pomocí diskontní míry a sečíst.



Výpočet pro jediný výnos na konci n-tého roku:

$$VH = V_t * \frac{1}{(1 + i_d)^t} \quad (5)$$

VH = výnosová hodnota

V_t = jednorázový výnos na konci roku t

i_d = roční diskontní míra

$\frac{1}{(1+i_d)^t}$ = odúročitel

Zdroj: [15]; přednáška č.2; slide č.12

Výpočet pro proměnlivé roční výnosy:

$$VH = \sum_{t=1}^n V_t * \frac{1}{(1 + i_d)^t} \quad (6)$$

VH = výnosová hodnota

V_t = výnos v roce t

i_d = roční diskontní míra

n = počet uvažovaných roků

$\frac{1}{(1+i_d)^t}$ = odúročitel

Zdroj: [15]; přednáška č.2; slide č.13

Výpočet věčné renty (konstantní výnosy po neomezenou dobu):

$$VH = \frac{V}{i_d} \quad (7)$$

VH = výnosová hodnota

V = konstantní výnos v jednotlivých letech

i_d = roční diskontní míra

Zdroj: [15]; přednáška č.2; slide č.15

Vzorců pro stanovení diskontování je více, zde jsou pro zobrazení vypsány ty základní. [1] [15]

2.5.3.2. Kapitalizování

Kapitalizování se liší od diskontování tím, že je k dispozici jen jediný reprezentativní výnos a při výpočtu se používá kapitalizační míra. Ta obsahuje míru výnosů vloženého kapitálu a jeho návratnost.

Přímé kapitalizování:

Přímé kapitalizování vychází z předpokladu, že existuje na daném segmentu trhu rovnováha mezi ročním výnosem a hledanou výnosovou hodnotou. Dále, že tuto hodnotu lze určit jako násobek ročního výnosu.

$$VH = V * k \quad (8)$$

VH = výnosová hodnota nemovité věci

V = odhadnutý roční výnos

k = koeficient vyjadřující ustálený poměr mezi výnosem a hodnotou

Zdroj: [15]; přednáška č.2; slide č.16



Koeficient se určí porovnáním prodejních cen a dosahovaných hrubých výnosů obdobných nemovitých věcí. U vyvinutých ekonomik je koeficient zhruba 10%, hodnotu koeficientu lze najít v oceňovací vyhlášce.

Výnosové kapitalizování:

Při výnosovém kapitalizování není třeba určovat budoucí výnosy tak přesně, protože míru kapitalizace tvoří míra výnosnosti a složka návratnosti. Odhad probíhá součtem nebo rozdílem těchto složek a i riziko je rozloženo mezi obě části.

Výpočet věcné renty (konstantní výnosy po neomezenou dobu):

$$VH = \frac{V}{i_v} \quad (9)$$

VH = výnosová hodnota nemovité věci

V = reprezentativní výnos z nemovité věci

i_d = míra výnosnosti = míra kapitalizace

Zdroj: [15]; přednáška č.2; slide č.18

Opět vzorců pro výpočet výnosové hodnoty pomocí výnosového kapitalizování je mnoho, všechny jsou rozvinuty od tohoto základního. [1] [15]

2.5.3.3. Výnosová a kapitalizační míra

Kapitalizační míra je poměr mezi jednotlivými očekávanými ročními výnosy a současnou hodnotou nemovité věci. Zatímco výnosová míra určuje poměr výnosů z investic do nemovité věci s investicemi do srovnatelných nemovitostí.

Stavebnicový způsob odhadu míry výnosnosti: (platí pro srovnatelné nemovitosti a míra výnosnosti se upravuje o přírážky nebo srážky)

$$i_v = i_p \pm \Delta i \quad (10)$$

i_v = míra výnosnosti

i_p = míra výnosnosti dosahovaná u obdobných nemovitých věcí

Δi = přírážky a srážky reprezentující odlišnosti výchozí míry výnosnosti

Zdroj: [15]; přednáška č.2; slide č.23

Dalším způsobem odhadu míry výnosnosti je možnost srovnání s bezpečnou investicí a připočíst rizikovou prémii. Vzorec pro výpočet je stejný jako pro stavebnicový způsob, jen s rozdílem, že se pouze přičítají přírážky za rizika. Rizika mohou představovat: hospodářská situace, politická situace, inflace, technická rizika staveb, poloha nemovitosti a nebo sociálně demografická rizika. [1] [15]



Tržní ocenění bytového domu

3. Praktická část – ocenění bytového domu

3.1. Charakteristika oceňovaného bytového domu

Jedná se o bytový dům s pěti nadzemními a dvěma podzemními podlažími. V podzemních podlažích se nachází 5 mezonetů pro bydlení, 52 parkovacích stání, sklepní kóje a technické místnosti. 1.NP až 4.NP jsou stejná, v každém patře se nachází 6 bytů. Poslední 5.NP je koncipováno jako ustoupené patro a nachází se zde pouze jeden byt s terasou.



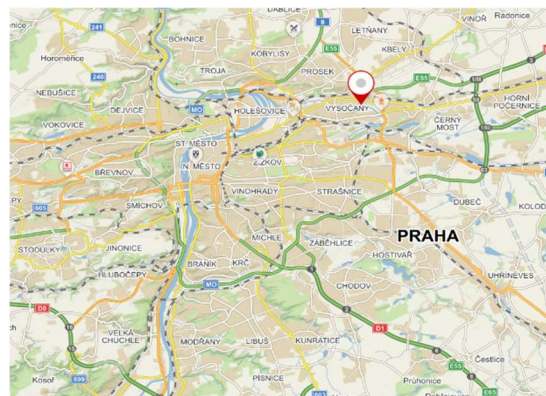
Obrázek 7 – 3D náhled na BD; zdroj: [CH]

3.1.1. Popis lokality

Bytový dům se nachází v ulici Svatošových č.p. 1013, Praha 9- Vysočany. Praha 9 leží severovýchodně od centra Prahy. Počet obyvatel činí 55 602, rozloha se udává 13,86km² a v oblasti lze najít 2 453 domů. Oblast Vysočan je velmi rozvinutá, nachází se zde veškerá občanská vybavenost (mateřské školy, základní školy, střední školy, městský úřad, nemocnice, poliklinika, divadlo, muzeum, kino, obchody, restaurace, sportovní hřiště) a to vše v docházkové vzdálenosti. Místo, kde se nachází bytový dům má výborné napojení na infrastrukturu, ihned po výjezdu z ulice Svatošových se lze napojit na ulici Kolbenova, která vede až do centra Prahy, nebo na druhou stranu směrem na Černý most a z Prahy ven. Na ulici Kolbenova lze najít stejnojmennou zastávku metra a také zastávku tramvajové dopravy. [K]



Obrázek 8 – Letecký pohled na BD ;zdroj: [C]



Obrázek 9 – Zobrazení lokality v rámci Prahy; zdroj: [C]



3.1.2. Stavebně-technické řešení

NÁZEV KONSTRUKCE	POPIS
Základové konstrukce	Železobetonová základová deska, železobetonové základové pasy se ztraceným bedněním, piloty
Svislé konstrukce	2PP-2NP - Železobetonové monolitické stěny tl. 250mm 3NP-5NP - Zděná konstrukce z keramických tvárníc tl.240mm
Vodorovné konstrukce	Monolitická železobetonová konstrukce
Příčky	Keramické příčkovky tl.: 140mm, 115mm Betónové tvárnice tl.150mm Pórobetonové hladké příčkovky tl.: 75mm, 100mm, 125mm, 150mm
Typ střechy	Plochá střecha
Střešní krytina	nad mezonety v 1.NP - pochozí zelená střecha, okolí bytu v 5.NP - pochozí střecha z dlažby uložené na terčích, nad 5.NP - nepochozí střecha - povrch z kačírku
Klempířské konstrukce	Pozinkované ocelové plechy - oplechování atik, místa nad vjezdem do garáží
Vnější zateplovací systém	EPS tl. 160mm
Úprava vnějších povrchů	Probarevená silikonová omítka
Úprava vnitřních povrchů	Sádrová jednovrstvá omítka
Schodiště	Prefabrikované železobetonové schodiště, železobetonové monolitické podesty
Výtah	ANO- jedna šachta výtahu
Okna	Plastová s izolačním dvojsklem
Dveře	Vstupní do BD: hliníkové bezpečnostní protipožární dveře Dveře ve společných prostorech (převážně chodby): protipožární dřevěné dveře Vstupní dveře do bytů: protipožární dřevěné dveře Vnitřní dveře bytů: dřevěné
Podlahy	Společné prostory: keramická dlažba Byty: laminátové, vinylové, keramické podlahy
Vytápění	Teplovodní vytápění - napojeno na centrální zdroj tepla (elektrická kotelna)
Ohřev TUV	Pomocí připojení na horkovod
Elektroinstalace	Standartní - silnoproud, slaboproud
Rozvod plynu	NE
Vnitřní vodovod	Plastové potrubí
Vnější vodovod	Plastové potrubí
Vnitřní kanalizace	Plastové potrubí - typ: HT
Vnější kanalizace	Plastové potrubí - typ: KG

Tabulka 1- Stavebně technické řešení; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]

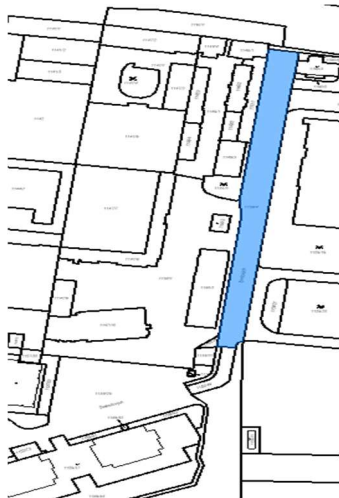


3.1.3. Popis pozemku

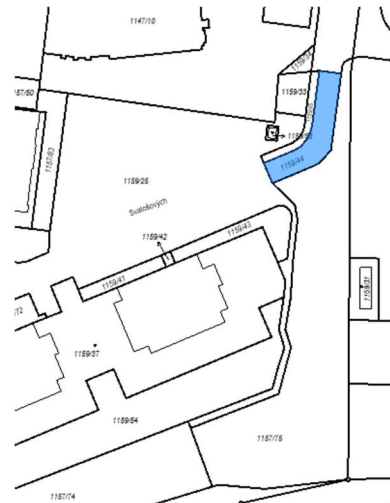
Pozemek čís. Parcely St. 1159/37 je v severní části rovinný, směrem na Jih je pozemek svažité, tento svah byl využit k vybudování mezonetů. Výměra pozemku činí: 2919 m², pozemek je situován v zástavbě bytových domů, poblíž několika skladových a výrobních hal, přes ulici Kolbenova se také nachází nově vzniklé administrativní budovy. [A]

3.1.4. Přístup k objektu

Přístup k objektu je zajištěn pomocí veřejné komunikace p.p.č.1159/4 a to ze severní strany. Tato komunikace se napojuje na část komunikace p.p.č.1159/44, podél které vede chodník p.p.č.1159/45. Díky těmto komunikacím je bytový dům přístupný pěšky i silničními dopravními prostředky. [A]

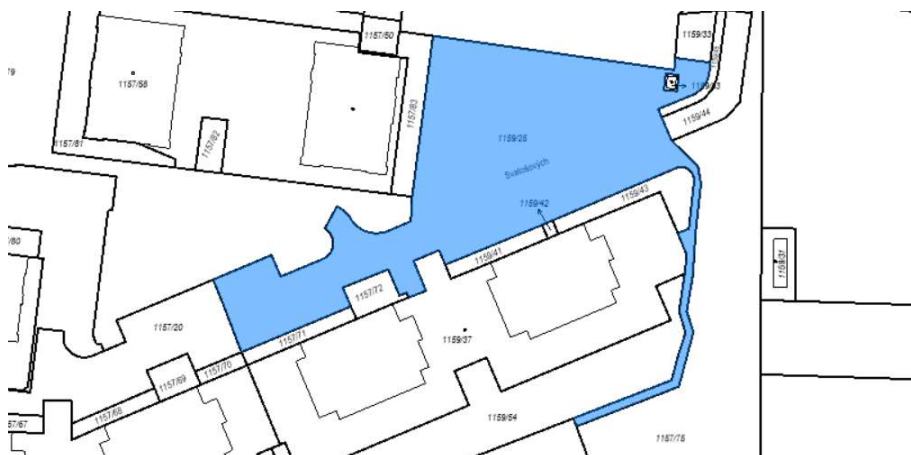


Obrázek 11- Katastrální snímek p.p.č. 1159/4; zdroj: [A]



Obrázek 10 - Katastrální snímek p.p.č. 1159/44; zdroj: [A]

Dále možný přístup přes veřejný přes pozemek 1159/25, který vede až za bytový domů směrem od řeky Rokytky. Spojuje Park s ulicí Svatošových. Tato cesta je určena pro chodce a lze se díky ní dostat k předzahrádkám mezonetů, nebo až k hlavnímu vstupu do bytového domu. [A]



Obrázek 12 - Katastrální snímek p.p.č. 1159/25; zdroj: [A]



Tržní ocenění bytového domu

3.1.5. Vztah k územnímu plánu

Bytový dům se nachází v území vyhrazeném územní plánem jako čistě obytné (vyznačené oranžovou barvou). Svým účelem splňuje stavba podmínky zadané územní plánem, nenachází se v ní žádné nebytové prostory, bytový dům je určen čistě pro bydlení. V 1.PP se nachází podzemní garáže, které spadají do přípustného využití. [B]

1a) OB - čistě obytné

Hlavní využití:

Plochy pro bydlení.

Přípustné využití:

Byty v nebytových domech.

Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb.

Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m², parkovací a odstavňé plochy, garáže pro osobní automobily.

Obrázek 13 – Přípustné využití pro čistě obytné plochy; zdroj: [B]

LEGENDA :

ZÁVAZNÉ PRVKY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

OBYTNÉ

	OB	ČISTĚ OBYTNÉ
	OV	VŠEOBECNĚ OBYTNÉ

Obrázek 14 – Legenda pro územní plán města Prahy; zdroj: [B]



Obrázek 15 – Územní plán města Prahy; zdroj: [B]

Tržní ocenění bytového domu



3.1.6. Provozně-dispoziční řešení

3.1.6.1. 2PP– Mezonety

2PP	Mezonet: 0201	Číslo místnosti	Název místnosti	Půdorysná plocha [m ²]	Koeficient	Podlahová plocha [m ²]
		1	Předsíň	8,77	1	8,77
		2	Komora	4,9	1	4,90
		3	Ložnice	9,64	1	9,64
		4	WC	2,21	1	2,21
		5	Obývací pokoj+KK	37,97	1	37,97
	(2PP)	2.18	Sklepní kóje	15,9	0,1	1,59
			Celkem:	79,39	Celkem:	65,08
	Mezonet: 0202	1	Předsíň	6,87	1	6,87
		2	Šatna	3,84	1	3,84
		3	WC	2,04	1	2,04
		4	Šatna	2,44	1	2,44
		5	Obývací pokoj+KK	42,3	1	42,30
	(2PP)	2.19	Sklepní kóje	3,63	0,1	0,36
			Celkem:	57,49	Celkem:	57,85
	Mezonet: 0203	1	Předsíň	7,69	1	7,69
		2	Šatna	5,52	1	5,52
		3	WC	2,21	1	2,21
		4	Obývací pokoj+KK	42,3	1	42,30
	(2PP)	2.20	Sklepní kóje	3,62	0,1	0,36
			Celkem:	57,72	Celkem:	58,08
	Mezonet: 0204	1	Předsíň	5,18	1	5,18
		2	Šatna	5,52	1	5,52
		3	Koupelna	2,04	1	2,04
		4	Šatna	2,44	1	2,44
		5	Obývací pokoj+KK	42,3	1	42,30
	(2PP)	2.21	Sklepní kóje	3,93	0,1	0,39
			Celkem:	57,48	Celkem:	57,87
	Mezonet: 0205	1	Předsíň	5,3	1	5,30
		2	Chodba	6,6	1	6,60
		3	Ložnice	10,57	1	10,57
		4	WC	2,24	1	2,24
		5	Obývací pokoj+KK	37,26	1	37,26
		6	Komora	2,46	1	2,46
	(2PP)	2.22	Sklepní kóje	3,58	0,1	0,36
			Celkem:	64,43	Celkem:	64,79

Tabulka 2- Provozně dispoziční řešení, 2.PP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]

Tržní ocenění bytového domu



3.1.6.2. 1PP– Mezonety

1PP	Číslo místnosti	Název místnosti	Půdorysná plocha [m ²]	Koeficient	Podlahová plocha [m ²]	
Mezonet: 0201	6	Chodba	11,78	1	11,78	
	7	Šatna	3,78	1	3,78	
	8	Koupelna	7,93	1	7,93	
	9	Ložnice	11,98	1	11,98	
	10	Ložnice	10,26	1	10,26	
	11	Ložnice	11,23	1	11,23	
	12	Šatna	1,68	1	1,68	
	13	Lodžie	3,36	1	3,36	
	14	Terasa	18,54	0,17	3,1518	
	15	Předzahrádka	178,39	0	0	
	Celkem:			62	Celkem:	62
	Mezonet: 0202	6	Chodba	13,41	1	13,41
		7	Ložnice	10,97	1	10,97
		8	Ložnice	11,46	1	11,46
		9	Ložnice	14,68	1	14,68
10		Koupelna	7,62	1	7,62	
11		Šatna	2,33	1	2,33	
12		Šatna	2,08	1	2,08	
13		Lodžie	4,96	1	4,96	
14		Terasa	19,9	0,17	3,383	
15		Předzahrádka	93,05	0	0	
Celkem:			67,51	Celkem:	67,51	
Mezonet: 0203		5	Chodba	13,41	1	13,41
		6	Ložnice	10,97	1	10,97
		7	Ložnice	11,46	1	11,46
		8	Ložnice	14,68	1	14,68
	9	Koupelna	7,62	1	7,62	
	10	Šatna	2,08	1	2,08	
	11	Šatna	2,33	1	2,33	
	12	Lodžie	4,95	1	4,95	
	13	Terasa	19,9	0,17	3,383	
	14	Předzahrádka	93,05	0	0	
	Celkem:			67,5	Celkem:	67,5
	Mezonet: 0204	6	Chodba	13,41	1	13,41
		7	Ložnice	10,97	1	10,97
		8	Ložnice	11,46	1	11,46
9		Ložnice	14,68	1	14,68	
10		Koupelna	7,62	1	7,62	
11		Šatna	2,33	1	2,33	
12		Šatna	2,08	1	2,08	
13		Lodžie	4,95	1	4,95	
14		Terasa	19,9	0,17	3,383	
15		Předzahrádka	93,05	0	0	
Celkem:			67,5	Celkem:	67,5	
Mezonet: 0205		7	Koupelna	7,53	1	7,53
		8	Ložnice	12,98	1	12,98
		9	Ložnice	11,43	1	11,43
		10	Ložnice	10,83	1	10,83
	11	Šatna	3,98	1	3,98	
	12	Šatna	1,44	1	1,44	
	13	Chodba	13,38	1	13,38	
	14	Terasa	19,9	0,17	3,383	
	15	Předzahrádka	100,41	0	17,0697	
	Celkem:			61,57	Celkem:	61,57

Tabulka 3 - Provozně dispoziční řešení, 1.PP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]

Tržní ocenění bytového domu



3.1.6.3. 1NP - Byty

1NP	Číslo místnosti	Název místnosti	Půdorysná plocha [m ²]	Koeficient	Podlahová plocha [m ²]
Byt:101	1	Předsíň	6,34	1	6,34
	2	Obývací pokoj+KK	28,72	1	28,72
	3	Ložnice	15,32	1	15,32
	4	Koupelna	4,59	1	4,59
	5	Ložnice	18,5	1	18,50
	6	WC	1,75	1	1,75
	7	Šatna	3,2	1	3,20
	8	Chodba	2,82	1	2,82
	9	Šatna	2,73	1	2,73
	10	Terasa	8,15	0,17	1,39
	(2PP)	2.23	Sklepní kóje	3,93	0,1
Celkem:			96,05	Celkem:	85,75
Byt:102	1	Předsíň	4,02	1	4,02
	2	Obývací pokoj+KK	28,61	1	28,61
	3	Ložnice	12,8	1	12,80
	4	Ložnice	15,53	1	15,53
	5	Koupelna	4,32	1	4,32
	6	WC	1,61	1	1,61
	7	Šatna	2,34	1	2,34
	8	Ložnice	15,09	1	15,09
	9	Chodba	8,82	1	8,82
	10	Terasa	8,78	0,17	1,49
	(2PP)	2.24	Sklepní kóje	6,49	0,1
Celkem:			108,41	Celkem:	95,28
Byt:103	1	Předsíň	4,62	1	4,62
	2	Obývací pokoj+KK	20,9	1	20,90
	3	Koupelna	4,21	1	4,21
	4	Terasa	6,01	0,17	1,02
	(2PP)	2.25	Sklepní kóje	4,59	0,1
Celkem:			40,33	Celkem:	31,21
Byt:104	1	Předsíň	3,66	1	3,66
	2	Obývací pokoj+KK	26,26	1	26,26
	3	Ložnice	15,02	1	15,02
	4	Koupelna	3,9	1	3,90
	5	Šatna	3,93	1	3,93
	6	Terasa	4,22	0,17	0,72
	(2PP)	2.26	Sklepní kóje	4,4	0,1
Celkem:			61,39	Celkem:	53,93
Byt:105	1	Předsíň	7,73	1	7,73
	2	Obývací pokoj+KK	29,87	1	29,87
	3	Chodba	3,48	1	3,48
	4	Ložnice	12,28	1	12,28
	5	Koupelna	3,9	1	3,90
	6	Terasa	6,31	0,17	1,07
	(2PP)	2.27	Sklepní kóje	4,31	0,1
Celkem:			67,88	Celkem:	58,76
Byt:106	1	Předsíň	9,81	1	9,81
	2	Obývací pokoj+KK	27,17	1	27,17
	3	Ložnice	14,17	1	14,17
	4	Ložnice	13,79	1	13,79
	5	Koupelna	4,57	1	4,57
	6	WC	1,55	1	1,55
	7	Terasa	9,43	0,17	1,60
	(2PP)	2.28	Sklepní kóje	3,96	0,1
Celkem:			84,45	Celkem:	73,06

Tabulka 4 - Provozně dispoziční řešení, 1NP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]

Tržní ocenění bytového domu



3.1.6.4. 2NP – Byty

2NP	Číslo místnosti	Název místnosti	Půdorysná plocha [m ²]	Koeficient	Podlahová plocha [m ²]
Byt:201	1	Předsíň	6,34	1	6,34
	2	Obývací pokoj+KK	28,72	1	28,72
	3	Ložnice	15,32	1	15,32
	4	Koupelna	4,59	1	4,59
	5	Ložnice	18,5	1	18,50
	6	WC	1,75	1	1,75
	7	Šatna	3,2	1	3,20
	8	Chodba	2,82	1	2,82
	9	Šatna	2,73	1	2,73
	10	Balkón	9	0,17	1,53
(2PP)	2.29	Sklepní kóje	17,11	0,1	1,71
Celkem:			110,08	Celkem:	87,21
Byt:202	1	Předsíň	4,02	1	4,02
	2	Obývací pokoj+KK	28,61	1	28,61
	3	Ložnice	12,8	1	12,80
	4	Ložnice	15,53	1	15,53
	5	Koupelna	4,32	1	4,32
	6	WC	1,61	1	1,61
	7	Šatna	2,34	1	2,34
	8	Ložnice	15,09	1	15,09
	9	Chodba	8,82	1	8,82
	10	Balkón	8,65	0,17	1,47
(2PP)	2.30	Sklepní kóje	3,24	0,1	0,32
Celkem:			105,03	Celkem:	94,93
Byt:203	1	Předsíň	4,62	1	4,62
	2	Obývací pokoj+KK	20,9	1	20,90
	3	Koupelna	4,21	1	4,21
	4	Balkón	6,16	0,17	1,05
(2PP)	2.31	Sklepní kóje	3,34	0,1	0,33
Celkem:			39,23	Celkem:	31,11
Byt:204	1	Předsíň	3,66	1	3,66
	2	Obývací pokoj+KK	26,26	1	26,26
	3	Ložnice	15,02	1	15,02
	4	Koupelna	3,9	1	3,90
	5	Šatna	3,93	1	3,93
	6	Balkón	4,32	0,17	0,73
(2PP)	2.32	Sklepní kóje	3,63	0,1	0,36
Celkem:			60,72	Celkem:	53,87
Byt:205	1	Předsíň	7,73	1	7,73
	2	Obývací pokoj+KK	29,87	1	29,87
	3	Chodba	3,48	1	3,48
	4	Ložnice	12,28	1	12,28
	5	Koupelna	3,9	1	3,90
	6	Balkón	6,03	0,17	1,03
(2PP)	2.33	Sklepní kóje	3,24	0,1	0,32
Celkem:			66,53	Celkem:	58,61
Byt:206	1	Předsíň	9,81	1	9,81
	2	Obývací pokoj+KK	27,17	1	27,17
	3	Ložnice	14,17	1	14,17
	4	Ložnice	13,79	1	13,79
	5	Koupelna	4,57	1	4,57
	6	WC	1,55	1	1,55
	7	Balkón	9,13	0,17	1,55
(1PP)	1.01	Sklepní kóje	9,58	0,1	0,96
Celkem:			89,77	Celkem:	73,57

Tabulka 5 - Provozně dispoziční řešení, 2.NP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]

Tržní ocenění bytového domu



3.1.6.5. 3NP – Byty

3NP	Číslo místnosti	Název místnosti	Půdorysná plocha [m ²]	Koeficient	Podlahová plocha [m ²]
Byt:301	1	Předsíň	6,34	1	6,34
	2	Obývací pokoj+KK	28,72	1	28,72
	3	Ložnice	15,32	1	15,32
	4	Koupelna	4,59	1	4,59
	5	Ložnice	18,5	1	18,50
	6	WC	1,75	1	1,75
	7	Šatna	3,2	1	3,20
	8	Chodba	2,82	1	2,82
	9	Šatna	2,73	1	2,73
	10	Balkón	9	0,17	1,53
(1PP)	1.02	Sklepní kóje	7,25	0,1	0,73
Celkem:			100,22	Celkem:	86,23
Byt:302	1	Předsíň	4,02	1	4,02
	2	Obývací pokoj+KK	28,61	1	28,61
	3	Ložnice	12,8	1	12,80
	4	Ložnice	15,53	1	15,53
	5	Koupelna	4,32	1	4,32
	6	WC	1,61	1	1,61
	7	Šatna	2,34	1	2,34
	8	Ložnice	15,09	1	15,09
	9	Chodba	8,82	1	8,82
	10	Balkón	8,65	0,17	1,47
(1PP)	1.03	Sklepní kóje	6,11	0,1	0,61
Celkem:			107,9	Celkem:	95,22
Byt:303	1	Předsíň	4,62	1	4,62
	2	Obývací pokoj+KK	20,9	1	20,90
	3	Koupelna	4,21	1	4,21
	4	Balkón	6,16	0,17	1,05
(1PP)	1.04	Sklepní kóje	4,8	0,1	0,48
Celkem:			40,69	Celkem:	31,26
Byt:304	1	Předsíň	3,66	1	3,66
	2	Obývací pokoj+KK	26,26	1	26,26
	3	Ložnice	15,02	1	15,02
	4	Koupelna	3,9	1	3,90
	5	Šatna	3,93	1	3,93
	6	Balkón	4,32	0,17	0,73
(1PP)	1.05	Sklepní kóje	8,18	0,1	0,82
Celkem:			65,27	Celkem:	54,32
Byt:305	1	Předsíň	7,73	1	7,73
	2	Obývací pokoj+KK	29,87	1	29,87
	3	Chodba	3,48	1	3,48
	4	Ložnice	12,28	1	12,28
	5	Koupelna	3,9	1	3,90
	6	Balkón	6,03	0,17	1,03
(1PP)	1.06	Sklepní kóje	6,17	0,1	0,62
Celkem:			69,46	Celkem:	58,90
Byt:306	1	Předsíň	9,81	1	9,81
	2	Obývací pokoj+KK	27,17	1	27,17
	3	Ložnice	14,17	1	14,17
	4	Ložnice	13,79	1	13,79
	5	Koupelna	4,57	1	4,57
	6	WC	1,55	1	1,55
	7	Balkón	9,13	0,17	1,55
(1PP)	1.07	Sklepní kóje	6,11	0,1	0,61
Celkem:			86,3	Celkem:	73,22

Tabulka 6 - Provozně dispoziční řešení, 3.NP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]

Tržní ocenění bytového domu



3.1.6.6. 4.NP- Byty

4NP	Číslo místnosti	Název místnosti	Půdorysná plocha [m ²]	Koeficient	Podlahová plocha [m ²]
Byt:401	1	Předsíň	6,34	1	6,34
	2	Obývací pokoj+KK	28,72	1	28,72
	3	Ložnice	15,32	1	15,32
	4	Koupelna	4,59	1	4,59
	5	Ložnice	18,5	1	18,50
	6	WC	1,75	1	1,75
	7	Šatna	3,2	1	3,20
	8	Chodba	2,82	1	2,82
	9	Šatna	2,73	1	2,73
	10	Balkón	9	0,17	1,53
(1PP)	1.08	Sklepní kóje	8,21	0,1	0,82
Celkem:			92,97	Celkem:	86,32
Byt:402	1	Předsíň	4,02	1	4,02
	2	Obývací pokoj+KK	28,61	1	28,61
	3	Ložnice	12,8	1	12,80
	4	Ložnice	15,53	1	15,53
	5	Koupelna	4,32	1	4,32
	6	WC	1,61	1	1,61
	7	Šatna	2,34	1	2,34
	8	Ložnice	15,09	1	15,09
	9	Chodba	8,82	1	8,82
	10	Balkón	8,65	0,17	1,47
(1PP)	1.09	Sklepní kóje	5,28	0,1	0,53
Celkem:			101,79	Celkem:	95,14
Byt:403	1	Předsíň	4,62	1	4,62
	2	Obývací pokoj+KK	20,9	1	20,90
	3	Koupelna	4,21	1	4,21
	4	Balkón	6,16	0,17	1,05
(1PP)	1.10	Sklepní kóje	5,28	0,1	0,53
Celkem:			35,89	Celkem:	31,31
Byt:404	1	Předsíň	3,66	1	3,66
	2	Obývací pokoj+KK	26,26	1	26,26
	3	Ložnice	15,02	1	15,02
	4	Koupelna	3,9	1	3,90
	5	Šatna	3,93	1	3,93
	6	Balkón	4,32	0,17	0,73
(1PP)	1.11	Sklepní kóje	5,29	0,1	0,53
Celkem:			57,09	Celkem:	54,03
Byt:405	1	Předsíň	7,73	1	7,73
	2	Obývací pokoj+KK	29,87	1	29,87
	3	Chodba	3,48	1	3,48
	4	Ložnice	12,28	1	12,28
	5	Koupelna	3,9	1	3,90
	6	Balkón	6,03	0,17	1,03
(1PP)	1.12	Sklepní kóje	6,11	0,1	0,61
Celkem:			63,29	Celkem:	58,90
Byt:406	1	Předsíň	9,81	1	9,81
	2	Obývací pokoj+KK	27,17	1	27,17
	3	Ložnice	14,17	1	14,17
	4	Ložnice	13,79	1	13,79
	5	Koupelna	4,57	1	4,57
	6	WC	1,55	1	1,55
	7	Balkón	9,13	0,17	1,55
(1PP)	1.13	Sklepní kóje	6,11	0,1	0,61
Celkem:			80,19	Celkem:	73,22

Tabulka 7 - Provozně dispoziční řešení, 4.NP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]

Tržní ocenění bytového domu



3.1.6.7. 5.NP – Byt

5NP	Číslo místnosti	Název místnosti	Podlahová plocha [m ²]	Koeficient	Započitatelná plocha [m ²]
Byt:501	1	Předsíň	3,96	1	3,96
	2	WC	2,34	1	2,34
	3	Šatna	4,93	1	4,93
	4	Chodba	6,31	1	6,31
	5	Obyvací pokoj+KK	60,48	1	60,48
	6	Šatna	5,59	1	5,59
	7	Ložnice	16,06	1	2,73
	8	Šatna	6,15	1	6,15
	9	Ložnice	11,42	1	11,42
	10	Koupelna	4,4	1	4,40
	11	Chodba	8,85	1	8,85
	12	Ložnice	11,81	1	11,81
	13	Terasa	110,25	0,17	18,74
(1PP)	1.14	Sklepní kóje	7,25	0,1	0,73
Celkem:			259,8	Celkem:	148,44

Tabulka 8 - Provozně dispoziční řešení, 5NP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]

3.1.6.8. Společné prostory

2PP			
Společné prostory	1	Chodba	60,32
	2	Technický prostor VZT	3,32
	3	Chodba+schodiště	40,61
	4	Výtah	3,02
	5	WC+úklid	7,36
	6	Technický prostor VZT	3,92
	7	Kočárkárna	6,57
Celkem:			125,12
1PP			
Společné prostory	10	Vodoměr	6,32
	11	Slaboproud	4,7
	12	Odpadky	17,48
	13	Parking	819,65
	8	Chodba+schodiště	20,91
	9	Elektro	6,42
Celkem:			875,48
1NP			
Společné prostory	1	Vstupní chodba	12,35
	2	Schodiště	21,4
	3	Chodba	20,47
Celkem:			54,22
2NP			
Společné prostory	1	Schodiště+schody	18,95
	2	Chodba	20,47
Celkem:			39,42
3NP			
Společné prostory	1	Schodiště+schody	18,95
	2	Chodba	20,47
Celkem:			39,42



4NP			
Společné prostory			
	1	Schodiště+schody	18,95
	2	Chodba	20,47
Celkem:			39,42
5NP			
Společné prostory			
	1	Schodiště+schody	19,47
Celkem:			19,47

Tabulka 9 - Provozně dispoziční řešení, Společné prostory; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]

3.1.6.9. Celková půdorysná a podlahová plocha

	Společné prostory	Obytné prostory	
	Půdorysná plocha [m ²]	Půdorysná plocha [m ²]	Podlahová plocha [m ²]
2PP	125,12	405,41	303,68
1PP	875,48	430,03	326,08
1NP	54,22	458,51	397,99
2NP	39,42	471,36	399,30
3NP	39,42	469,84	399,15
4NP	39,42	431,22	398,92
5NP	19,47	259,80	148,44
Celkem	1 192,55	2 926,17	2 373,56

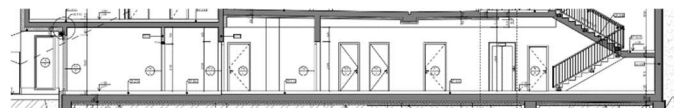
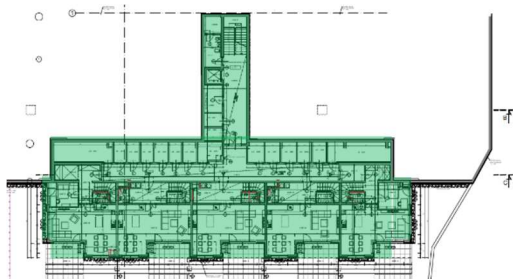
Tabulka 10 - Celková půdorysná a podlahová plocha; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]



3.1.7. Obestavěný prostor

Z důvodů členitosti budovy a rozdílnosti konstrukční systémů bude výpočet rozdělen po jednotlivých patrech.

3.1.7.1. 2.PP



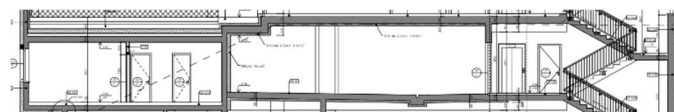
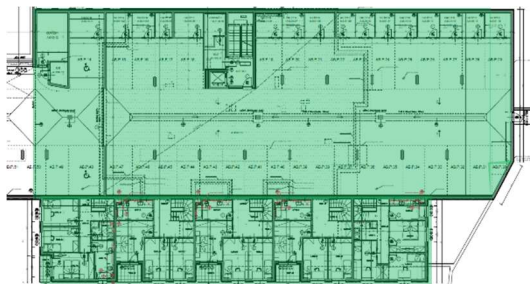
Obrázek 16 – Půdorys a řez 2.PP; zdroj: [16]

Plocha 2.PP= 601,26m²

Konstrukční výška: 4,21m (se započtením základových konstrukcí)

Obestavěný prostor 2.PP= 601,26*4,21= **2531,30m³**

3.1.7.2. 1.PP



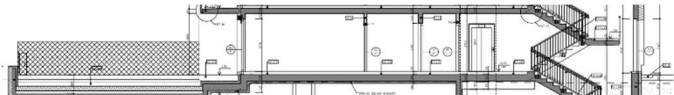
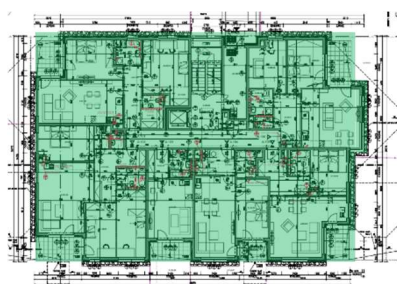
Obrázek 17 – Půdorys a řez 1.PP; zdroj: [16]

Plocha 1.PP= 1494,65m²

Konstrukční výška: 3,5m

Obestavěný prostor 1.PP= 1494,65*3,5= **5231,28m³**

3.1.7.3. 1.NP-4.NP



Obrázek 18 – Půdorys a řez 1.NP-4.NP; zdroj: [16]

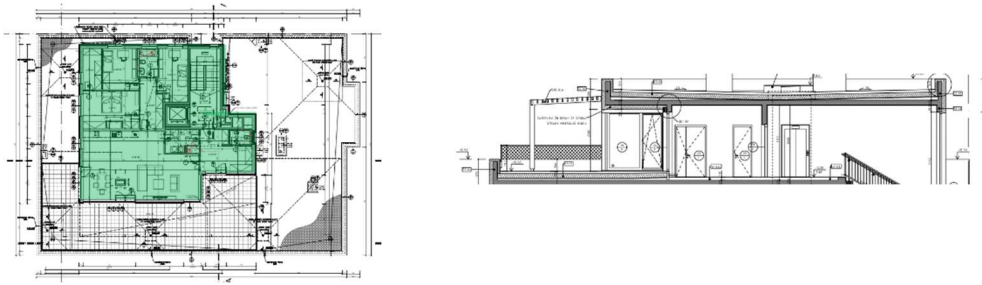
Plocha 1.NP - 4.NP= 594,66m²

Konstrukční výška: 3m

Obestavěný prostor 1.NP - 4.NP = 601,26*4,21= **1783,98m³**



3.1.7.4. 5.NP



Obrázek 19– Půdorys a řez 5.NP; zdroj: [16]

Plocha 5.NP= 143,20m²

Konstrukční výška: 3,65m (se započtením střešní konstrukce)

Obestavěný prostor 5.NP= 143,2*3,65= **522,68m³**

Celkový obestavěný prostor BD: **2531,30m³ + 5231,28m³ + 4*1783,98m³ + 522,68m³ = 15 421,18 m³**



3.2. Odhad tržní hodnoty stanovený metodou nákladovou

Pomocí nákladové metody bude určena věcná hodnota nemovitosti, která představuje součet všech nákladů potřebných na pořízení pozemku a postavení stavby ke dni ocenění. Nezbytné je zohlednit skutečnost, že oceňovaná stavba není novostavbou. Proto se cena sníží o přiměřené opotřebení.

3.2.1. Výpočet věcné hodnoty BD

Pro výpočet věcné hodnoty se vychází z cenových ukazatelů pro stavebnictví, potřeba je používat aktualizované ukazatele, které představují cenu stavebních konstrukcí na jejich měrnou jednotku. Po přenásobení jednotkových cen rozměry stavebních objektů, jak již bylo zmíněno, bytový dům využívá dvou konstrukčních systémů u svislých nosných konstrukcí. Od 2.PP až po 2.NP se jedná o plošný monolitický železobeton a od 3.NP až po 5.NP byla použita zděná konstrukce z cihel.

Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2021

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množství cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

Obrázek 20 – Cenové ukazatele úvod; zdroj: [1]

803 | Budovy pro bydlení

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- 1 | svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tváric, bloků
- 2 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
- 3 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- 4 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
- 5 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- 6 | svislá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- 7 | svislá nosná konstrukce kovová
- 8 | svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- 9 | svislá nosná konstrukce z jiných materiálů.

Orientační cena na: **m³ obestavěného prostoru.**

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
803	Budovy pro bydlení	7435	5810	8925	7535		6230				8665
803.1	Domy bytové typové s neunifikovanými konstrukčními soustavami	5940	5405		6375		6045				
803.2	Domy bytové typové s konstrukčními soustavami panelovými	6060					6060				
803.3	Domy bytové typové s unifikovanými konstrukčními soustavami panelovými	3405	0				6810				
803.4	Domy bytové typové s unifikovanými konstrukčními soustavami jinými než panelovými	5945	5400		6385		6050				
803.5	Domy bytové netypové	7015	6025	7210	7810						
803.6	Domky rodinné jednobytové	6705	6595		6720		7130				6375
803.7	Domky rodinné dvoubytové	6770	6595		6720		7130				6635
803.8	Chaty pro individuální rekreaci	6025	5995								6055
803.9	Domky bytové se služebním vybavením	6620	5470	7990	7055		5780				6800

Obrázek 21 – Cenové ukazatele pro budovy pro bydlení; zdroj: [1]

Výpočet pro monolitickou železobetonovou svislou konstrukci:

Obestavěný prostor * jednotková cena

$$= (2531,30\text{m}^3 + 5231,28\text{m}^3 + 2 \cdot 1783,98\text{m}^3) \cdot 7\,810\text{Kč/m}^3 = \mathbf{88\,491\,517\,Kč}$$

Tržní ocenění bytového domu



Výpočet pro zděnou svislou konstrukci z tvárníc:

Obestavěný prostor * jednotková cena

$$= (2 \cdot 1783,98 \text{m}^3 + 522,68 \text{m}^3) \cdot 6 \text{ 025Kč/m}^3 = \mathbf{24 \text{ 646 \text{ 106 Kč}}$$

Výpočet vedlejších rozpočtových nákladů (VRN):

VRN je uvažováno jako 5% z ZRN, které byly určeny pomocí stavebních ukazatelů.

$$= (88 \text{ 491 \text{ 517Kč} + 24 \text{ 646 \text{ 106Kč}}) \cdot 0,05 = \mathbf{5 \text{ 706 \text{ 881 Kč}}$$

3.2.2. Výpočet opotřebení

Pro výpočet opotřebení bude využita analytická metoda. Tato metoda je vhodná u novostaveb nebo naopak u velmi opotřebovaných staveb, případně u staveb, kde proběhla rekonstrukce. Důvod pro použití analytické metody je právě fakt, že stavba je velmi málo opotřebovaná.

Č.pól.	Konstrukce a vybavení	Standard	Objem. podíl	Koef. přečtu	K _s		Stáří (S) [roky]	Životnost (Ž) [roky]	S/Z	Opotřebení
1	Základy vč. zemních prací	N	0,06	1,5	0,09	0,0033	3	150	0,020	0,00006667
2	Svislé konstrukce	S	0,188	1	0,188	0,0070	3	100	0,030	0,00020889
3	Stropy	S	0,082	1	0,082	0,0030	3	100	0,030	0,00009111
4	Zastřešení mimo krytinu	S	0,053	1	0,053	0,0020	3	70	0,043	0,00008413
5	Krytiny střech	N	0,024	1,5	0,036	0,0013	3	50	0,060	0,00008000
6	Klempířské kce	S	0,007	1	0,007	0,0003	3	40	0,075	0,00001944
7	Vnitřní omítky	S	0,069	1	0,069	0,0026	3	40	0,075	0,00019167
8	Fasádní omítky	S	0,031	1	0,031	0,0011	3	30	0,100	0,00011481
9	Vnější obklady	CH	0	0	0	0,0000	3	40	0,000	0,00000000
10	Vnitřní obklady	S	0,021	1	0,021	0,0008	3	40	0,075	0,00005833
11	Schody	S	0,03	1	0,03	0,0011	3	100	0,030	0,00003333
12	Dveře	S	0,032	1	0,032	0,0012	3	50	0,060	0,00007111
13	Okna	S	0,054	1	0,054	0,0020	3	50	0,060	0,00012000
14	Vrata	S	0,004	1	0,004	0,0001	3	30	1,000	0,00014815
15	Povrch podlah	S	0,021	1	0,021	0,0008	3	20	0,150	0,00011667
16	Podlahy ostatních místností	S	0,01	1	0,01	0,0004	3	30	0,100	0,00003704
17	Vytápění	N	0,047	1,5	0,0705	0,0026	3	30	0,100	0,00026111
18	Elektroinstalace	S	0,052	1	0,052	0,0019	3	40	0,075	0,00014444
19	Bleskosvod	S	0,004	1	0,004	0,0001	3	40	0,075	0,00001111
20	Vnitřní vodovod	S	0,033	1	0,033	0,0012	3	40	0,075	0,00009167
21	Vnitřní kanalizace	S	0,032	1	0,032	0,0012	3	40	0,075	0,00008889
22	Vnitřní plynovod	CH	0	1	0	0,0000	3	40	0,075	0,00000000
23	Ohřev teplé vody	S	0,021	1	0,021	0,0008	3	30	0,100	0,00007778
24	Vybavení kuchyní	S	0,018	1	0,018	0,0007	3	15	0,200	0,00013333
25	Vnitřní hyg. vybavení	S	0,038	1	0,038	0,0014	3	30	0,100	0,00014074
26	Výtah	S	0,013	1	0,013	0,0005	3	30	0,100	0,00004815
27	Ostatní	S	0,056	1	0,056	0,0021	3	20	0,150	0,00031111
			Celkový objem:	1	Součet K _s :	1,0655				0,00274968

K_s - koeficient standardu konstrukcí a vybavení
 S = standardní, P = podstandardní, N = nadstandardní, CH = chybějící vybavení, neuv=neuvažuje se

Opotřebení [%] : 0,2750%

Tabulka 11 - Určení opotřebení analytickou metodou; zdroj: vlastní tvorba

Výpočet věcné hodnoty bytového domu s uvážením opotřebení:

$$= (88 \text{ 491 \text{ 517} + 24 \text{ 646 \text{ 106}}) \cdot (1 - 0,00274968) = \mathbf{112 \text{ 826 \text{ 530 Kč}}$$

Sečtení VRN:

$$= 112 \text{ 826 \text{ 530Kč} + 5 \text{ 706 \text{ 881Kč}} = \mathbf{118 \text{ 533 \text{ 411Kč}}$$



3.2.1. Výpočet věcné hodnoty vedlejších staveb

1. Vnitroareálová kanalizace + přípojka kanalizace + přípojka dešťové kanalizace

Poznámka: z důvodu použití stejného potrubí u těchto přípojek bude výpočet proveden sečtením délek jednotlivých potrubí.

Orientační cena na: 1 m

Třídění podle JKSO		konstrukčně materiálová charakteristika		
		1	4	5
827 2	Kanalizace trubní	plast	betonové	kameninové
	DN 100	4510	3420	3840
	DN 200	6365	5300	5355
	DN 300	7630	7760	6795
	DN 400	9080	9980	

Obrázek 22 – Cenové ukazatele pro kanalizace trubní; zdroj: [!]

DN 200 – plast – Cena: 6365Kč/m

Délka: 27,48m (vnitroareálová kanalizace)

Délka: 13,8m (přípojka kanalizace)

Délka: 40,2m (přípojka dešťové kanalizace)

Celková cena= 6 365*(27,48+13,8+40,2) = 518 620Kč

2. Elektrická přípojka

Poznámka: cena za elektrickou přípojku je určena odborným odhadem, cena za běžný metr elektrické přípojky pro BD se pohybuje kolem 2500Kč/m.

Cena: 2 500 Kč/m

Délka: 60 m

Celková cena= 60* 2 500 = 150 000Kč

3. Horkovod

Orientační cena na: 1 m

Třídění podle JKSO		konstrukčně materiálová charakteristika		
		1	2	3
827 1	Vodovody trubní	plast	ocelové	litinové
	DN 100	3115	5385	5575
	DN 200	3555	7590	7460
	DN 300	5385	10130	7920
	DN 400	6415	12850	10960

Obrázek 23 – Cenové ukazatele pro vodovody trubní; zdroj: [!]

Litinové – DN 100

Cena: 5575 Kč/m

Délka: 97,85 m

Celková cena= 97,85* 5575 = 545 513 Kč

4. Vodovodní přípojka

DN 200

Cena: 3555 Kč/m

Délka: 71,56 m

Výpočet:

Celková cena = 71,56* 3 555 = 254 395 Kč

Tržní ocenění bytového domu



5. Oplocení

Orientační cena na: m délky

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
815.2	Oplocení	9635	6020		22610	5765	12790		980		
815.4	Zdi a valy samostatné	14655	8360		16580		19230		14450		
815.9	Objekty pozemní různé	7830	7855	8580	10920	4015	7615		3735	12100	

Obrázek 24 – Cenové ukazatele pro oplocení; zdroj: [1]

Svislá konstrukce: 7 kovová – cena 980Kč/m

Celkem délka: 245m

Celková cena = 245 * 980 = 240 100Kč

6. Opěrné stěny

Orientační cena na: m délky

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
815.2	Oplocení	9635	6020		22610	5765	12790		980		
815.4	Zdi a valy samostatné	14655	8360		16580		19230		14450		
815.9	Objekty pozemní různé	7830	7855	8580	10920	4015	7615		3735	12100	

Obrázek 25 – Cenové ukazatele pro zdi a valy samostatné; zdroj: [1]

Svislá konstrukce: 3 monolitická betonová plošná – cena 16 580Kč/m

Celkem délka: 153m

Celková cena = 153 * 16 580 = 2 536 740Kč

7. Zpevněné plochy

- 1 | kryt vegetační
- 2 | kryt z kameniva popřípadě včetně jednoduché bezprašné úpravy
- 3 | kryt dlažební (bez ohledu na materiál dlažebních prvků)
- 4 | kryt monolitický betonový
- 5 | kryt montovaný betonový
- 6 | kryt z kameniva prolévaného živíci
- 7 | kryt z kameniva obalovaného živíci
- 8 | bez krytu
- 9 | kryt z jiných materiálů

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
822	Komunikace pozemní a letiště	2425			1851	2480	3880	2920	3060	365	
822.2	Komunikace pozemní	2275			1010	2125	3915	3030	3200	365	
822.3	Plochy letišť	3560				2335	3850	3915	4150		
822.4	Dráhy lanové pozemní bezkolejové a svážnice	3510				2245	3830	3890	4085		
822.5	Plochy charakteru pozemních komunikací	2845			1946	3105	3870	3350	1946		
822.6	cyklostezky	2520							2520		

Obrázek 26 – Cenové ukazatele pro komunikace pozemní; zdroj: [1]

Skladba 1- dlažba

Celkem plocha: 359,075m²

Cena za m²: 1010Kč/m²

Celková cena skladby 1: 359,075*1010= 362 665,75Kč

Skladba 2- lomová výsivka

Celkem plocha: 239,4m²

Cena za m²: 365Kč/m²

Celková cena skladby 2 = 239,4*365=87 381Kč

Celková cena = 362 665,75 + 87 381Kč = 450 046Kč

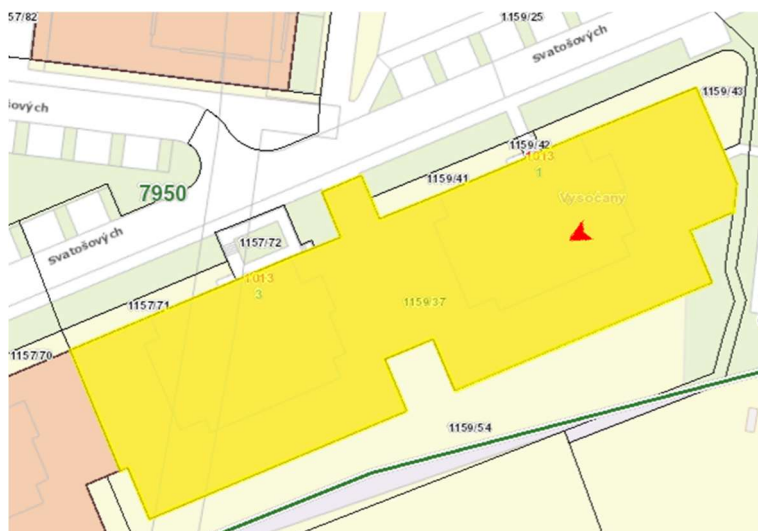
Tržní ocenění bytového domu



Opotřebenění u vedlejších staveb nebude uvažováno, protože celková reprodukční cena vedlejších staveb je v porovnání s hodnotou bytového domu velmi malá a navíc i míra opotřebenění je nízká. Částka, o kterou by opotřebenění snížilo hodnotu vedlejších staveb, by byla v řádu desetitisíců, což v porovnání s hodnotou BD, která se pohybuje v řádů stovek miliónů, je částka zanedbatelná.

3.2.2. Určení hodnoty pozemku

Hodnota pozemku bude určena za použití cenové mapy, která je pro Prahu 9 dostupná.



Obrázek 27 - Cenová mapa pro parcelu 1159/37; zdroj: [J]

Parcela: 1159/37

Cena 2021:

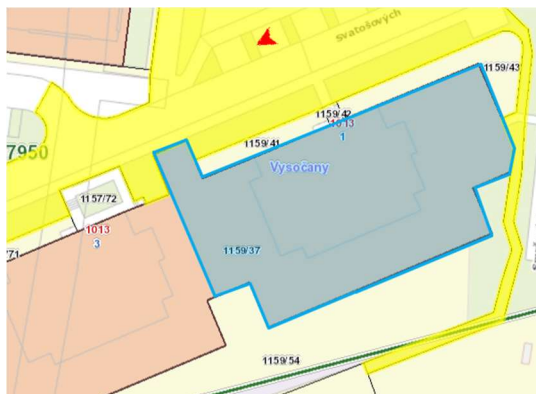
Mapový list: 36

Cena 7950 Kč/m²

Skupina parcel: 16294

Obrázek 28 - Cena za m²; zdroj: [J]

Bytový dům se nachází na pozemku společně s dalším bytovým domem, tyto domy jsou spojeny společným vjezdem do garáží. Proto je třeba pozemek příslušně rozdělit jako kdyby byl rozdělený a uvažovat plochu, která přísluší k jednotlivým domům. K výpočtu plochy byl využit nástroj cenových map pro výpočet plochy, kde bylo zjištěno, že plocha příslušící oceňovanému bytovému domu je 1 625m². [J]



Obrázek 29 - Plocha parcely-grafické zobrazení; zdroj: [J]

SOUŘADNICE	DÉLKA	PLOCHA
------------	-------	--------

Výměra plochy: 1625 m²

Obvod plochy: 189.3 m

Obrázek 30 - Plocha a obvod parcely; zdroj: [J]

Tržní ocenění bytového domu



Výpočet je následně velmi jednoduchý, stačí vynásobit plochu pozemku s cenou za m².

Výpočet hodnoty pozemku:

Plocha pozemku * jednotková cena

$$= 1\,625\text{m}^2 * 7\,950\text{Kč/m}^2 = \mathbf{12\,918\,750\,Kč}$$

3.2.3. Vyhodnocení nákladové metody

Bytový dům	118 533 411 Kč
Vnitroareálová kanalizace, přípojka kanalizace, přípojka dešťové kanalizace	518 620 Kč
Elektrická přípojka	150 000 Kč
Horkovod	545 513 Kč
Vodovodní přípojka	254 395 Kč
Oplocení	240 100 Kč
Opěrné stěny	2 536 740 Kč
Zpevněné plochy	450 046 Kč
Pozemek	12 918 750 Kč
Součet věcných hodnot nemovitostí:	136 147 575 Kč

Tabulka 12 - Vyhodnocení nákladové metody; zdroj: vlastní tvorba

Po zaokrouhlení byla věcná hodnota bytového domu určena na

136 150 000Kč.



3.3. Odhad hodnoty stanovený metodou porovnávací

Porovnávací metoda spočívá v analýze tržních cen, které byly v nedávné době nabízeny, nebo zaplacený za srovnatelné typy majetku. V tomto případě budou použity nabízené ceny, které byly získány z inzerce. Oceňovaná nemovitost je přirovnána k možná co nejpodobnějším nemovitostem na trhu v dané lokalitě. Veškeré rozdíly ve využitelnosti, technickém stavu a dalších parametrech jsou zohledněny pomocí korekcí. Tyto korekce buď zvyšují nebo snižují nabídkovou cenu, podle toho, jak si daná porovnávaná nemovitost v hodnoceném kritériu vede.

Vzhledem k velikosti bytového domu a různému rozvržení jednotlivých bytů, byly bytové jednotky rozděleny na tři typy podle velikosti a rozvržení. Prvním typem jsou malé byty s rozvržením 2+kk, druhým typem střední byty s rozvržením 3+kk a nakonec velké byty s rozvržením 4+kk a více. Z důvodu atypičnosti mezonetů a nedostatku vzorků, byly sloučeny s poslední skupinou velkých bytů. Totéž bylo provedeno pro byt v 5. nadzemním podlaží.

Dále byly byty porovnávány se vzorky bytů nabízených realitní inzercí, pro každou skupinu byl zvolen počet vzorků 5. Minimální počet vzorků je 3, z důvodu zvýšení přesnosti metody bylo zvoleno 5 vzorků. Odlišnosti srovnávaných nemovitostí jsou zohledněny pomocí korekčních činitelů, v tomto případě koeficientů, kterými je následně vynásobena cena za m². Koeficienty jsou voleny tak, že pokud vzorek je v daném kritériu horší, než oceňovaná bytová jednotka, tak je koeficient větší než 1. Na druhou stranu, pokud je vzorek lepší, koeficient je menší než 1. Po přenásobení jsou jednotlivé upravené ceny za m² pro jednotlivé byty zprůměrovány, a tak je stanovena výsledná cena za m².

Následně se cena za jednotlivé byty určí vynásobením podlahové plochy bytových jednotek a určené výsledné ceny za m². Celková porovnávací hodnota bytového domu je součtem jednotlivých cen bytů.

Tržní ocenění bytového domu



3.3.1. Výpočet pro byty s rozvržením 2+kk

	Identifikační údaje					
	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
	1	2	3	4	5	
Adresa nemovitosti:	ul. Svatošových	ul. Kolbenova	ul. Granitova	ul. Špitálská	ul. Podkovářská	ul. Pod Harfou
Obec:	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha
Městská část:	Praha 9	Praha 9	Praha 9	Praha 9	Praha 9	Praha 9
Katastrální území:	Vysočany	Vysočany	Vysočany	Vysočany	Vysočany	Vysočany

	Právní údaje					
		Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
Druh transakce:	-	Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
Korekce:	-	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Vlastnická práva:	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní
Korekce:	1	1	1	1	1	1
Věcná břemena:	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce:	1	1	1	1	1	1
Jiná právní omezení:	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce:	1	1	1	1	1	1

	Technické parametry					
	Výborná	Obdobná	Obdobná	Dobrá	Obdobná	Obdobná
Lokalita:	Výborná	Obdobná	Obdobná	Dobrá	Obdobná	Obdobná
Korekce:	1	1	1	1,1	1	1
Technický stav bytu:	Výborný	Výborný	Výborný	Dobry	Výborný	Výborný
Korekce:	1	1	1	1,1	1	1
Technický stav BD:	Výborný	Špatný	Velmi dobrý	Dobry	Velmi dobrý	Velmi dobrý
Korekce:	1	1,15	1,05	1,1	1,05	1,05
Vybavenost nem.:	Výborná	Výborná	Výborná	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Výborná
Korekce:	1	1	1	1,05	1,05	1
Funkční využitelnost:	Výborná	Velmi dobrá	Výborná	Velmi dobrá	Výborná	Výborná
Korekce:	1	1,05	1	1,05	1	1
Atraktivita nem.:	Výborná	Dobrá	Výborná	Velmi dobrá	Výborná	Velmi dobrá
Korekce:	1	1,05	1	1,02	1	1,02
Vybavenost BD:	Kočárna	Nic	Kočárna	Nic	Nic	Nic
Korekce:	1	1,02	1	1,02	1,02	1,02
Typ nosné konstrukce:	Smišeny	Zděná	Zděná	Zděná	Smišena	Skeletovy
Korekce:	1	1	1	1	1	1,02
Dopravní obslužnost:	Výborná	Lepší	Obdobná	Lepší	Obdobná	Obdobná
Korekce:	1	0,97	1	0,97	1	1
Občanská vybavenost:	Výborná	Výborná	Velmi dobrá	Výborná	Velmi dobrá	Velmi dobrá
Korekce:	1	1	1,02	1	1,02	1,02
Možnost parkování:	Podzem.gar.	NE	Podzem.gar.	NE	Podzem.gar.	Vnější par.
Korekce:	1	1,05	1	1,05	1	1,02
Výtah:	ANO	ANO	ANO	NE	ANO	ANO
Korekce:	1	1	1	1,05	1	1
Ener. třída budovy:	B	E	B	D	C	C
Korekce:	1	1,06	1	1,04	1,02	1,02
Balkon:	ANO	NE	Terasa	ANO	Terasa	ANO
Korekce:	1	1,05	0,95	1	0,95	1
Sklepní kóje:	ANO	NE	ANO	ANO	NE	ANO
Korekce:	1	1,05	1	1	1,05	1
Jiná technická úprava:	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Korekce:	1	1	1	1	1	1

	Výsledná porovnávací hodnota					
		36	55	54	33	45
Podlahová plocha [m ²]:	-	36	55	54	33	45
Prodejní cena [Kč]:	-	3 376 000	6 150 000	5 000 000	4 700 000	5 690 000
Cena za [Kč/m ²]:	-	93 778	111 818	92 593	142 424	126 444
Upravená cena [Kč/m ²]:	-	129 917	102 392	141 501	149 595	134 565
Výsledná cena [Kč/m²]:				131 594		

Tabulka 13 - Výpočet porovnávací metodou, byty 2+kk; zdroj: vlastní tvorba

Tržní ocenění bytového domu



3.3.2. Výpočet pro byty s rozvržením 3+kk

Identifikační údaje						
	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
	-	6	7	8	9	10
Adresa nemovitosti:	ul. Svatošových	ul. Jana Pilsbka	ul. Pod Harfou	ul. Na Harfě	ul. Čiháková	ul. Ocelářská
Obec:	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha
Městská část:	Praha 9	Praha 9	Praha 9	Praha 9	Praha 9	Praha 9
Katastrální území:	Vysočany	Vysočany	Vysočany	Vysočany	Vysočany	Vysočany

Právní údaje						
Druh transakce:	-	Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
Korekce:	-	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Vlastnická práva:	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Družstevní	Absolutní
Korekce:	1	1	1	1	0,9	1
Věcná břemena:	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce:	1	1	1	1	1	1
Jiná právní omezení:	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce:	1	1	1	1	1	1

Technické parametry						
Lokalita:	Výborná	Obdobná	Obdobná	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Obdobná
Korekce:	1	1	1	1,05	1,05	1
Technický stav bytu:	Výborný	Výborný	Výborný	Výborný	Dobry	Výborný
Korekce:	1	1	1	1	1,1	1
Technický stav BD:	Výborný	Velmi dobrý	Velmi dobrý	Velmi dobrý	Dobry	Velmi dobrý
Korekce:	1	1,05	1,05	1,05	1,1	1,05
Vybavenost nem.:	Výborná	Výborná	Výborná	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá
Korekce:	1	1	1	1,05	1,05	1,05
Funkční využitelnost:	Výborná	Výborná	Výborná	Výborná	Výborná	Velmi dobrá
Korekce:	1	1	1	1	1	1,05
Atraktivita nem.:	Výborná	Výborná	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá
Korekce:	1	1	1,02	1,02	1,02	1,02
Vybavenost BD:	Kočárna	Nic	Nic	Nic	Nic	Nic
Korekce:	1	1,02	1,02	1,02	1,02	1,02
Typ nosné konstrukce:	Smišeny	Zděná	Zděná	Skeletová	Zděná	Zděná
Korekce:	1	1	1	1,02	1	1
Dopravní obslužnost:	Výborná	Obdobná	Obdobná	Lepší	Obdobná	Obdobná
Korekce:	1	1	1	0,97	1	1
Občanská vybavenost:	Výborná	Velmi dobrá	Výborná	Výborná	Výborná	Výborná
Korekce:	1	1,02	1	1	1	1
Možnost parkování:	Podzem.gar.	NE	Podzem.gar.	NE	NE	Podzem.gar.
Korekce:	1	1,05	1	1,05	1,05	1
Výtah:	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Korekce:	1	1	1	1	1	1
Ener. třída budovy:	B	G-neuved.	C	D	G	C
Korekce:	1	1,08	1,02	1,04	1,08	1,02
Balkon:	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	NE
Korekce:	1	1	1	1	1	1,05
Sklepní kóje:	ANO	NE	ANO	NE	ANO	ANO
Korekce:	1	1,05	1	1,05	1	1
Jiná technická úprava:	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Korekce:	1	1	1	1	1	1

Výsledná porovnávací hodnota						
Podlahová plocha [m ²]:	-	64	86	92	72	60
Prodejní cena [Kč]:	-	8 840 000	8 390 000	8 799 000	6 960 000	7 350 000
Cena za [Kč/m ²]:	-	138 125	97 558	95 641	96 667	122 500
Upravená cena [Kč/m ²]:	-	161 699	97 835	117 609	123 236	142 212
Výsledná cena [Kč/m²]:		128 518				

Tabulka 14 - Výpočet porovnávací metodou, byty 3+kk; zdroj: vlastní tvorba

Tržní ocenění bytového domu



3.3.3. Výpočet pro byty s rozvržením 4+kk, mezonety, byt v 5.NP

	Identifikační údaje					
	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost
	-	11	12	13	14	15
Adresa nemovitosti:	ul. Svatošových	ul. Jana Příbka	ul. Strnadových	ul. Nemocniční	ul. Pod Harfou	ul. Freyova
Obec:	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha	Praha
Městská část:	Praha 9	Praha 9	Praha 9	Praha 9	Praha 9	Praha 9
katastrální území:	Vysočany	Vysočany	Vysočany	Vysočany	Vysočany	Vysočany

	Právní údaje					
		Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
Druh transakce:	-	Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
Korekce:	-	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Vlastnická práva:	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní
Korekce:	1	1	1	1	1	1
Věcná břemena:	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce:	1	1	1	1	1	1
Jiná právní omezení:	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce:	1	1	1	1	1	1

	Technické parametry					
	Vyborná	Obdobná	Obdobná	Velmi dobrá	Obdobná	Obdobná
Lokalita:	Vyborná	Obdobná	Obdobná	Velmi dobrá	Obdobná	Obdobná
Korekce:	1	1	1	1,05	1	1
Technický stav bytu:	Vyborný	Vyborný	Vyborný	Vyborný	Vyborný	Vyborný
Korekce:	1	1	1	1	1	1
Technický stav BD:	Vyborný	Velmi dobrý	Velmi dobrý	Dobrý	Vyborný	Vyborný
Korekce:	1	1,05	1,05	1,1	1	1
Vybavenost nem.:	Vyborná	Vyborná	Vyborná	Velmi dobrá	Vyborná	Vyborná
Korekce:	1	1	1	1,05	1	1
Funkční využitelnost:	Vyborná	Vyborná	Vyborná	Dobrá	Dobrá	Vyborná
Korekce:	1	1	1	1,1	1,1	1
Atraktivita nem.:	Vyborná	Vyborná	Vyborná	Velmi dobrá	Vyborná	Vyborná
Korekce:	1	1	1	1,02	1	1
Vybavenost BD:	Kočárna	Kočárna	Kolárna	Nic	Kočárna	Nic
Korekce:	1	1	1	1,02	1	1,02
Typ nosné konstrukce:	Smišený	Smišený	Skeletový	Zděná	Skeletový	Zděná
Korekce:	1	1	1,02	1	1,02	1
Dopravní obslužnost:	Vyborná	Obdobná	Obdobná	Lepší	Lepší	Lepší
Korekce:	1	1	1	0,97	0,97	0,97
Občanská vybavenost:	Vyborná	Velmi dobrá	Vyborná	Vyborná	Vyborná	Vyborná
Korekce:	1	1,02	1	1	1	1
Možnost parkování:	Podzem.gar.	Podzem.gar.	Podzem.gar.	NE	Podzem.gar.	Podzem.gar.
Korekce:	1	1	1	1,05	1	1
Výtah:	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO	ANO
Korekce:	1	1	1	1	1	1
Ener. třída budovy:	B	B	B	C	C	B
Korekce:	1	1	1	1,02	1,02	1
Balkon:	ANO	Terasa	ANO	ANO	Terasa	Lodžie
Korekce:	1	0,95	1	1	0,95	0,95
Sklepní kóje:	ANO	ANO	ANO-2x	ANO	ANO	NE
Korekce:	1	1	0,95	1	1	1,05
Jiná technická úprava:	NE	NE	NE	NE	NE	NE
Korekce:	1	1	1	1	1	1

Výsledná porovnávací hodnota						
Podlahová plocha [m ²]:	-	90	120	120	99	133
Prodejní cena [Kč]:	-	11 390 000	14 990 000	11 088 924	11 990 000	14 490 000
Cena za [Kč/m ²]:	-	126 556	124 917	92 408	121 111	108 947
Upravená cena [Kč/m ²]:	-	115 888	114 387	119 916	114 952	96 771
Výsledná cena [Kč/m²]:		112 382				

Tabulka 15 - Výpočet porovnávací metodou, byty 4+kk a větší; zdroj: vlastní tvorba



3.3.4. Vyhodnocení porovnávací metody

Cena: 131 594 Kč/m ²			
byt č.	Podlahová plocha [m ²]	Cena za m ² [Kč]	Cena za byt [Kč]
103	31,21	131 594	4 107 145 Kč
203	31,11	131 594	4 094 051 Kč
303	31,26	131 594	4 113 264 Kč
403	31,31	131 594	4 119 580 Kč
Celkem:	124,88	-	16 434 040 Kč

Cena: 128 518 Kč/m ²			
byt č.	Podlahová plocha	Cena za m ² [Kč]	Cena za byt [Kč]
104	53,93	128 518	6 930 658 Kč
105	58,76	128 518	7 552 211 Kč
204	53,87	128 518	6 922 947 Kč
205	58,61	128 518	7 532 342 Kč
304	54,32	128 518	6 981 422 Kč
305	58,90	128 518	7 569 998 Kč
404	54,03	128 518	6 944 281 Kč
405	58,90	128 518	7 569 226 Kč
Celkem:	451,32	-	58 003 083 Kč

Cena: 112 382 Kč/m ²			
byt č.	Podlahová plocha [m ²]	Cena za m ² [Kč]	Cena za byt [Kč]
0201	127,08	112 382	14 281 566 Kč
0202	125,36	112 382	14 088 605 Kč
0203	125,58	112 382	14 113 217 Kč
0204	125,37	112 382	14 089 729 Kč
0205	126,36	112 382	14 200 426 Kč
101	85,75	112 382	9 636 629 Kč
102	95,28	112 382	10 707 983 Kč
106	73,06	112 382	8 210 563 Kč
201	87,21	112 382	9 800 989 Kč
202	94,93	112 382	10 668 975 Kč
206	73,57	112 382	8 267 990 Kč
301	86,23	112 382	9 690 180 Kč
302	95,22	112 382	10 701 229 Kč
306	73,22	112 382	8 228 994 Kč
401	86,32	112 382	9 700 968 Kč
402	95,14	112 382	10 691 901 Kč
406	73,22	112 382	8 228 994 Kč
501	148,44	112 382	16 681 797 Kč
Celkem:	1797,35	-	201 990 733 Kč

Tabulka 16 - Vyhodnocení porovnávací metody; zdroj: vlastní tvorba

Tržní ocenění bytového domu



Tržní hodnota bytového domu se rovná součtu jednotlivých cen bytových jednotek.

**Součet: 16 434 040Kč + 58 003 083Kč + 201 990 733=
276 427 856Kč**

K hodnotě bytového domu je nutné přičíst hodnotu pozemku, která byla v nákladové metodě odhadnuta pomocí cenové mapy. Hodnota pozemku činí 12 918 750Kč.

Součet: 276 427 856Kč + 12 918 750Kč = 289 346 606Kč

Po zaokrouhlení byla porovnávací hodnota bytového domu určena
na

289 350 000Kč.



3.4. Odhad výnosové hodnoty pomocí výnosové metody

Výnosová metoda je založena na ekonomickém pohledu na nemovitost, která má svým využitím přinášet majiteli maximální výnos. V tomto případě bude dosaženo maximálního výnosu dlouhodobým pronajímáním jednotlivých bytů. Následná výnosová hodnota se rovná součtu diskontovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů z nájemného. Čisté výnosy se spočítají odečtením nákladů spojených s provozem nemovitosti (správa, údržba, obnovitelné investice, daň z nemovitosti, pojištění) od hrubého efektivního výnosu. Potřeba je také uvažovat riziko výpadku, kdy se předpokládá, že se nepodaří vždy všechny byty pronajmout. Výpočet vypadá následovně: hrubé potencionální výnosy – riziko výpadku = hrubé efektivní výnosy. [15]

3.4.1. Určení hrubého potencionálního výnosu

Poznámka: bytové jednotky budou, stejně jako u porovnávací metody, rozděleny do tří skupin podle rozvržení.

K výpočtu výnosové hodnoty bytového domu je třeba nejdříve znát výši nájemného v dané lokalitě. To se určí pomocí analýzy trhu, potřebné informace jsou převzaté z realitní inzerce. Následující tabulka zobrazuje 10 bytů nabízených k pronájmu (v dané lokalitě ke dni ocenění) a informace o nich. Nájemné se přepočítá na m² podlahové plochy a jednotlivé výsledky se zprůměrují. Stejný postup se provede u všech tří skupin bytových jednotek, rozdělených podle rozvržení.

	Rozvržení	Ulice	Část Prahy 9	Podlahová plocha [m ²]	Nájemné za měsíc [Kč]	Nájemné za měsíc za m ² [Kč]
1	2+kk	Skrábkových	Letňany	38	11490	302,37
2	2+kk	V Chaloupkách	Hloubětín	40	11000	275,00
3	2+kk	Nademejnská	Hloubětín	41	12500	304,88
4	2+kk	Hajní	Kyje	43	11000	255,81
5	2+1	Učňovská	Hrdlořezy	45	13500	300,00
6	2+kk	U Svobodámy	Libeň	45	15000	333,33
7	2+kk	Novovysočanská	Vysočany	47	15000	319,15
8	2+kk	Pod Harfou	Vysočany	50	12500	250,00
9	2+1	Zelenečská	Hloubětín	52	12400	238,46
10	2+kk	Nad Smetanou	Hrdlořezy	56	16000	285,71
					Průměr:	286,47

Tabulka 17 - Průměrné nájemné pro byty 2+kk; zdroj: vlastní tvorba na základě zdrojů [D] [E] [F] [G]

Tržní ocenění bytového domu



	Rozvržení	Ulice	Část Prahy 9	Podlahová plocha [m ²]	Nájemné za měsíc [Kč]	Nájemné za měsíc za m ² [Kč]
1	3+kk	Varnsdofská	Střížkov	55	12000	218,18
2	3+1	Bohušovická	Prosek	60	13500	225,00
3	3+kk	Strnadových	Vysočany	80	23100	288,75
4	3+kk	Svatošových	Vysočany	84	25000	297,62
5	3+kk	Saarinenova	Hloubětín	78	18900	242,31
6	3+kk	Pod Harfou	Vysočany	80	24000	300,00
7	3+kk	Freyova	Vysočany	62	19000	306,45
8	3+kk	Pod Pekárnami	Vysočany	92	17500	190,22
9	3+kk	K náhonu	Hloubětín	89	22000	247,19
10	3+kk	Na Harfě	Vysočany	78	21500	275,64
Průměr:						259,14

Tabulka 19 Průměrné nájemné pro byty 3+kk; zdroj: vlastní tvorba na základě zdrojů [D] [E] [F] [G]

	Rozvržení	Ulice	Část Prahy 9	Podlahová plocha [m ²]	Nájemné za měsíc [Kč]	Nájemné za měsíc za m ² [Kč]
1	4+1	Dobšická	Horní Počernice	91	18000	197,80
2	4+kk	Strnadových	Vysočany	115	27000	234,78
3	4+kk	Pod Harfou	Vysočany	83	24000	289,16
4	4+kk	Jandova	Vysočany	88	18900	214,77
5	5+kk	K náhonu	Hloubětín	95	21000	221,05
6	4+kk	Kukelská	Hloubětín	91	23000	252,75
7	4+kk	Podvinný mlýn	Libeň	72	20000	277,78
8	4+1	Slévačská	Hloubětín	74	16000	216,22
9	5+kk	Na vyhlídce	Prosek	100	18000	180,00
10	4+kk	Tupolevova	Letňany	87	25000	287,36
Průměr:						237,17

Tabulka 18 - Průměrné nájemné pro byty 4+kk a větší; zdroj: vlastní tvorba na základě zdrojů [D] [E] [F] [G]

Po určení nájemného za měsíc na m² podlahové plochy se určí nájemné za měsíc vynásobením podlahové plochy bytových jednotek s zjištěným nájemným.

byt č.	Cena: 286,47		Kč/měsíc/m ²
	Podlahová plocha [m ²]	Nájemné měsíc [Kč]	Nájemné za rok [Kč]
103	31,21	8 900 Kč	106 800 Kč
203	31,11	8 900 Kč	106 800 Kč
303	31,26	9 000 Kč	108 000 Kč
403	31,31	9 000 Kč	108 000 Kč
Celkem:	124,88	35 800 Kč	429 600 Kč

Tabulka 20 - HPV pro byty 2+kk; zdroj: vlastní tvorba

Tržní ocenění bytového domu



byt č.	Cena: 259,14 Kč/měsíc/m ²		Nájemné za rok [Kč]
	Podlahová plocha [m ²]	Nájemné měsíc [Kč]	
104	53,93	14 000 Kč	168 000 Kč
105	58,76	15 200 Kč	182 400 Kč
204	53,87	14 000 Kč	168 000 Kč
205	58,61	15 200 Kč	182 400 Kč
304	54,32	14 100 Kč	169 200 Kč
305	58,90	15 300 Kč	183 600 Kč
404	54,03	14 000 Kč	168 000 Kč
405	58,90	15 300 Kč	183 600 Kč
Celkem:	451,32	117 100 Kč	1 405 200 Kč

Tabulka 21 - HPV pro byty 3+kk; zdroj: vlastní tvorba

byt č.	Cena: 237,17 Kč/měsíc/m ²		Nájemné za rok [Kč]
	Podlahová plocha [m ²]	Nájemné měsíc [Kč]	
0201	127,08	34 900 Kč	418 800 Kč
0202	125,36	34 500 Kč	414 000 Kč
0203	125,58	34 500 Kč	414 000 Kč
0204	125,37	34 500 Kč	414 000 Kč
0205	126,36	34 700 Kč	416 400 Kč
101	85,75	23 600 Kč	283 200 Kč
102	95,28	26 200 Kč	314 400 Kč
106	73,06	20 100 Kč	241 200 Kč
201	87,21	24 000 Kč	288 000 Kč
202	94,93	26 100 Kč	313 200 Kč
206	73,57	20 200 Kč	242 400 Kč
301	86,23	23 700 Kč	284 400 Kč
302	95,22	26 200 Kč	314 400 Kč
306	73,22	20 100 Kč	241 200 Kč
401	86,32	23 700 Kč	284 400 Kč
402	95,14	26 200 Kč	314 400 Kč
406	73,22	20 100 Kč	241 200 Kč
501	148,44	40 800 Kč	489 600 Kč
Celkem:	1797,35	494 100 Kč	5 929 200 Kč

Tabulka 22 - HPV pro byty 4+kk a větší; zdroj: vlastní tvorba

Pro malé byty 2+kk vychází z analýzy trhu průměrné nájemné v dané lokalitě 286,47Kč/m² a po vynásobení plochou bytů je nájemné za rok 429 600Kč. Výše nájemného pro střední byty 3+kk je 259,14Kč/m² a následné nájemné za rok 1 405 200Kč. Poslední skupinou jsou velké byty 4+kk dohromady s mezonety a bytem v 5.NP, u této skupiny je hodnota nájemného 237,17Kč/m² a nájemné za rok 5 929 200Kč.



3.4.2. Výpočet výnosové hodnoty

- HRUBÝ POTENCIONÁLNÍ VÝNOS (HPV)

Hodnota HPV převzata ze tabulek zobrazující součet nájmů bytů.

$$\text{HPV} = 429\,600 + 1\,405\,200 + 5\,929\,200 = 7\,764\,000\text{Kč}$$

- RIZIKO VÝPADKU VÝNOSU (RV)

Zvoleno 10 %, protože bytový dům se nachází ve velmi atraktivní lokalitě v Praze, kde obecně je větší poptávka po pronájmu bytů, než je nabídka. I tak je uvažováno, že 3 byty, z celkových 30, jsou neobsazeny.

$$\text{RV} = 10\%$$

$$\text{RV} = 776\,400\text{Kč}$$

- HRUBÝ EFEKTIVNÍ VÝNOS (HEV)

$$\text{HEV} = \text{HPV} - \text{RV}$$

$$\text{HEV} = 7\,764\,000 - 776\,400$$

$$\text{HEV} = 6\,987\,600\text{Kč}$$

- PROVOZNÍ NÁKLADY (PN)

Provozní náklady byly určeny jako procento z hrubého potencionálního výnosu. Při určení byl zohledněn fakt, že se jedná o téměř neopotřebovaný bytový dům, tudíž náklady na údržbu nebudou tak vysoké a byla tedy zvolena nižší procentuální hodnota. Náklady na správu a investice byly zvoleny v obvyklém rozmezí. Daň z nemovitosti lze určit z daňového přiznání, které není při ocenění k dispozici, výsledná hodnota byla určena odhadem. Obdobná situace je s pojištěním.

1) SPRÁVA (3% z HPV)	232 920Kč
2) ÚDRŽBA (1% z HPV)	77 640Kč
3) OBNOVITELNÉ INVESTICE (1% z HPV)	77 640Kč
4) DAŇ Z NEMOVITOSTI (odhad)	50 000Kč
5) POJIŠTĚNÍ (odhad)	50 000Kč
CELKEM:	488 200Kč

- VÝNOS (V)

$$\text{V} = \text{HEV} - \text{PN}$$

$$\text{V} = 6\,987\,600 - 488\,200$$

$$\text{V} = 6\,499\,400\text{Kč}$$

Tržní ocenění bytového domu



- MÍRA KAPITALIZACE (i)

Při určení míry kapitalizace bude použita jako startovní bod vyhlášková hodnota míry kapitalizace pro bytové domy, která je 4,5%. [9] Tato míra nezohledňuje žádné vlivy spojené například s umístěním stavby, nebo vybavení nemovitosti. Proto je třeba si míru kapitalizace pro oceňovaný bytový dům upravit, nicméně jako referenční hodnota slouží vyhlášková míra kapitalizace velmi dobře.

Číslo polož.	Typ stavby*		Název položky	Míra kapitalizace v % pro	
	Budovy	Haly		Budovy	Haly
1	L	E,F,G	Nemovitě věci pro výrobu	7,5	9,5
2	R	I	Nemovitě věci pro garážování	11	10
3	H	C	Nemovitě věci pro obchod	7	8
4	F	D	Nemovitě věci pro administrativu	6,5	
5	I,G	D	Nemovitě věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	P	H	Nemovitě věci pro dopravu, spoje	7	
7	C	A	Nemovitě věci pro školství	8	
8	D	A	Nemovitě věci pro kulturu	7	
9	A	D	Nemovitě věci pro zdravotnictví	8	
10	Z, O	K,L	Nemovitě věci pro zemědělství	6	7,5
11	S	J	Nemovitě věci pro skladování	6	6,5
12	E	B	Nemovitě věci pro sport	7	7
13	J	-	Bytové domy typové	5,5	-
14	K	-	Bytové domy netypové	4,5	-
15	-	-	Rodinné domy	4,5	

Obrázek 31 - Vyhlášková míra kapitalizace; zdroj:[9]

Hlavním faktorem, který bude ovlivňovat míru kapitalizace u oceňované nemovitosti je lokalita. Bytový dům se v ulici Svatošových, která nabízí výhled na park Zahrádky, nacházející se podél řeky Rokytky. V blízkosti parku jsou dětské hřiště a fitness louka Rokytky. Výborné je také napojení na infrastrukturu pomocí ulice Kolbenova, na které se nachází stejnojmenná zastávka tramvajové dopravy a metra. Z těchto důvodů bude míra kapitalizace snížena o **0,5%**.

Dalším faktorem by mohlo být vybavení bytového domu, které je ale standardní, z tohoto důvodu nenastane žádná změna.

- VÝNOSOVÁ HODNOTA (VH)

Zvoleno 4%

$$VH = \frac{V}{i} * 100$$

$$VH = \frac{6\,499\,400}{4} * 100$$

$$VH = 162\,485\,000\text{Kč}$$

$$VH = 162\,485\text{Kč zaokrouhleno na } 162\,500\,000\text{Kč}$$

Po zaokrouhlení byla výnosová hodnota bytového domu určena na

162 500 000Kč.



3.5. Rekapitulace stanovených cen

Hodnota bytového domu byla určena třemi způsoby pomocí jednotlivých metod. Z toho vyplývá, že je k dispozici věcná cena BD, porovnávací hodnota a výnosová hodnota. Zprůměrování těchto hodnot a určení výsledné tržní hodnoty by byla chyba. Každá z metod má totiž své specifické použití a vypovídající schopnost o tržní hodnotě nemovitosti. U bytových domů je nevhodnější porovnávací metoda, protože zobrazuje prodejní ceny v dané lokalitě ke dni ocenění. Díky možnosti pronajímat byty v bytovém době je možné použít i výnosovou metodu, která ukazuje potenciál stavby přinášet majiteli výnosy. Tyto dvě metody budou směrodatnými pro výpočet tržní hodnoty nemovitosti a budou mít větší váhu než nákladová metoda. Ta udává pouze věcnou hodnotu, za kterou by stavba mohla být postavena znovu v aktuálních cenách, ovšem na trhu jsou následně nemovitosti obchodovány za mnohem vyšší ceny.

Metody:	Výsledná hodnota:	Váha:	Vážená hodnota:
Nákladová metoda	136 150 000 Kč	10%	13 615 000 Kč
Porovnávací metoda	289 350 000 Kč	60%	173 610 000 Kč
Výnosová metoda	162 500 000 Kč	30%	48 750 000 Kč
	Celkem:	100%	235 975 000 Kč

Tabulka 23 - Rekapitulace cen; zdroj: vlastní tvorba

Tržní hodnota bytového domu byla určena
na

235 975 000Kč.



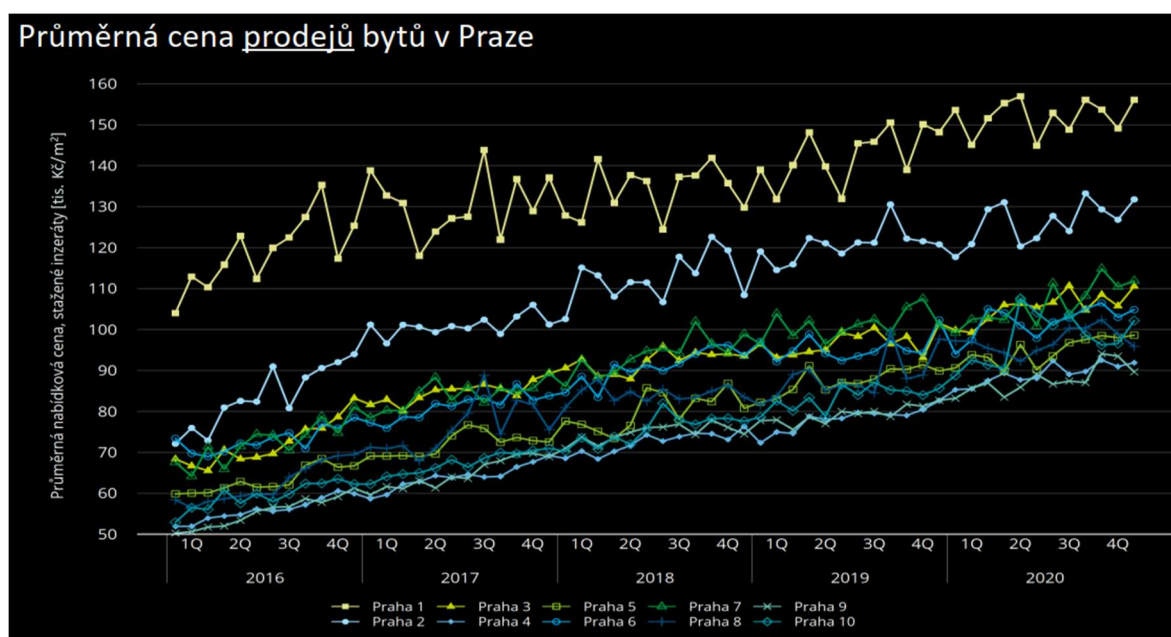
Tržní ocenění bytového domu

3.6. Analýza trhu

Analýzu je nezbytné provést pro pochopení, jak se trh vyvíjel a jaká bude v budoucnu následovat změna cen. Je to také výborná kontrola hodnot stanovených pomocí výpočtu jednotlivými metodami. Nynějším vlivem působícím na všechny segmenty ekonomiky, včetně realitního trhu, je nepochybně pandemie koronaviru Covid-19. Ta působí na jednotlivé části trhu odlišně, způsobuje buď pokles cen nebo zpomalení růstu. Tato analýza trhu se soustředí na část Prahy 9, kde se nachází oceňovaná nemovitost. [H]

3.6.1. Prodej

Prodejní ceny bytů v Praze 9 pokračují z dlouhodobého hlediska v růstu. A to i přesto, že během roku 2020 ceny krátkodobě ve 2. a 4. kvartálu poklesly. Průměrná cena bytů se pohybuje okolo 92 000 Kč/m². [H] Nutné je podotknout, že městská část Praha 9 je rozsáhlá a obsahuje i okrajové části Prahy, kde je cena zpravidla nižší. Oblast, kde se nachází bytový dům je blíže centru. V této části jsou ceny vyšší, na hodnotách Prahy 7 nebo Prahy 3 a to 110 000 Kč/m². [H]



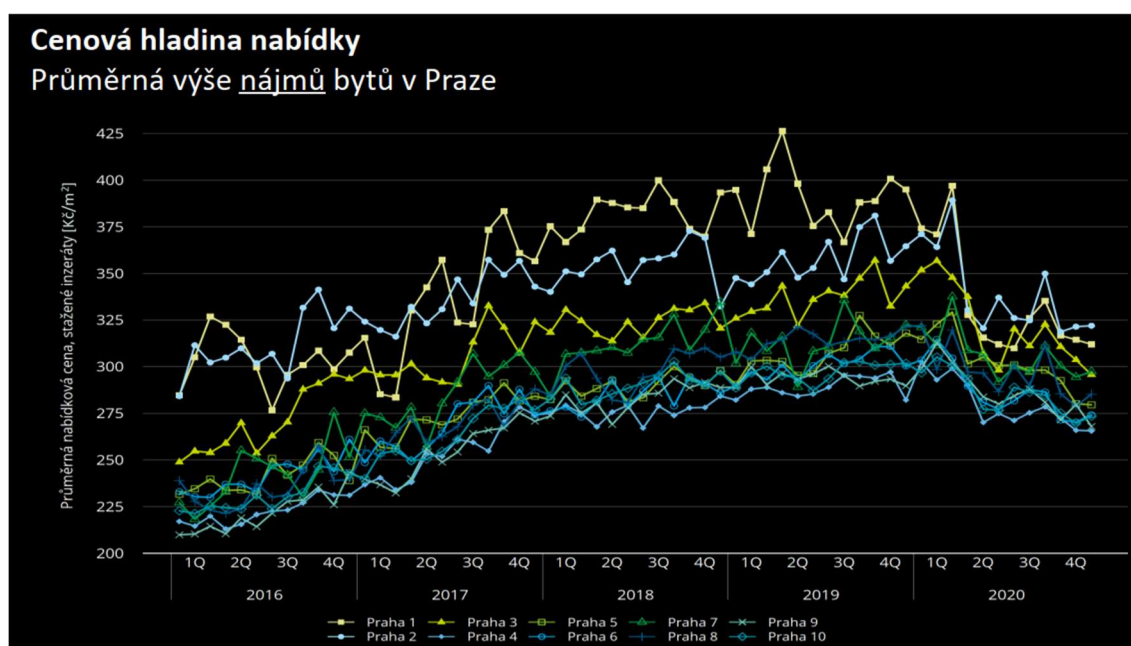
Graf 1 - Průměrná cena prodeje bytů v Praze; zdroj: [H]

Budoucí vývoj cen prodeje bude záležet na vývoji nájmu. Pokud se majitelům, kteří mají v úmyslu byty pronajímat, nepodaří je kvůli pandemii dlouhodobě pronajímat, je možné, že se rozhodnou byty prodat. V tu chvíli by se na trhu objevilo větší množství bytů způsobující pokles ceny. Jak se budou vyvíjet pronájmy je popsáno v dalším bodě 2.6.2.. Za předpokladu obnovení poptávky po bytech k pronájmu, bude cena bytů v Praze 9 stoupat, a to z důvodů atraktivity lokality a velké nabídky pracovních příležitostí. [H]



3.6.2. Pronájem

Nájemní trh v Praze zaznamenává, kvůli trvající pandemii, poklesy nájemného v řádu desítek procent. To je způsobeno omezením turismu. Byty využívané na krátkodobé pronájmy pomocí služeb Airbnb nebo Booking.com, jsou nyní na trhu nabízeny k dlouhodobým pronájmům, čímž se zvyšuje počet nabízených bytů a snižuje nájemné. Dalším důvodem je odchod především vysokoškolských studentů ale i středoškolských studentů z Prahy, protože byla zavedena distanční výuka. Tento pokles platí obecně pro celou Prahu, včetně Prahy 9, konkrétně je pokles v této lokalitě z 290Kč/m² (Q1 2020) na 273Kč/m² (Q4 2020). [H] Během začátku roku 2021 trend poklesu ceny zůstává, protože pandemická situace se vůči zimě roku 2020 příliš nemění. Omezení turismu a distanční výuka přetrvávají. [H]



Graf 2 - Průměrná výše nájmů bytů v Praze; zdroj: [H]

Budoucí vývoj lze v podstatě předpokládat dvěma směry, a to na základě vývoje pandemie. Pokud se situace nebude lepší a opatření budou spíše restriktivní, tak lze předpokládat, že ceny nájmů budou nadále klesat. Stejně jako během jara, podzimu a zimy roku 2020. Další možností je navrácení k „normálnímu“ životu. V tomto případě nastane nejpravděpodobněji rychlý růst cen, protože se náhle zvedne zájem o pronajímané byty v Praze. Z grafu je zřejmý opětovný růst ceny během léta roku 2020. Růst cen bude poměrně prudký až do hodnot před pandemií a dále bude pokračovat pozvolnějším tempem. [H]



3.6.3. Prodej komerčních nemovitostí

Prodejní ceny komerčních nemovitostí zaznamenávají, podobně jako prodeje bytů, zpomalení růstu cen. Aktuálně se průměrná prodejní cena pohybuje okolo 83 000Kč/m². Kanceláře a obchodní prostory kvůli vybavenosti prostor jsou nabízeny za vyšší ceny než skladové prostory.

Číslo	Typ	Ulice	Část Prahy 9	Podlahová plocha [m ²]	Prodejní cena [Kč]	Cena za m ² [Kč]
1	Kanceláře	U Elektry	Hloubětín	163	11 450 000 Kč	70 245 Kč
2	Obchodní prostory	Pod Harfou	Vysočany	106	13 780 614 Kč	130 006 Kč
3	Skladové prostory	Freyova	Vysočany	559	35 000 000 Kč	62 612 Kč
4	Kanceláře	Prosecká	Prosek	266	28 000 000 Kč	105 263 Kč
5	Obchodní prostory	Dohalských	Vysočany	154	9 500 000 Kč	61 688 Kč
6	Obchodní prostory	Kurta Konráda	Vysočany	73	7 299 000 Kč	99 986 Kč
7	Obchodní prostory	Nepilova	Vysočany	160	14 340 000 Kč	89 625 Kč
8	Skladové prostory	U klubových domů	Vysočany	422	16 686 000 Kč	39 540 Kč
9	Obchodní prostory	Anny Čížkové	Hloubětín	91	6 900 000 Kč	75 824 Kč
10	Kanceláře	Prosecká	Prosek	120	11 900 000 Kč	99 167 Kč
Průměr:						83 396 Kč

Tabulka 24 - Průměrné prodejní ceny komerčních nemovitostí; zdroj: vlastní tvorba na základě zdrojů [D] [E] [F] [G]

Zajímavé je pokusit se odhadnout budoucí vývoj. Ten záleží především na schopnosti ekonomiky se vypořádat s následky pandemie. Pokud firmy, které právě teď vlastní nějaké provozní prostory, zůstanou provozuschopné, tak je možné předpokládat, že ceny budou růst a o komerční nemovitosti bude zájem. Další možností je, že velké množství společností bude omezovat podnikání, nebo přímo zkrachuje. Tudíž budou nuceny prodávat prostory, kde tyto firmy působily, a to způsobí velké množství nabízených nemovitostí na trhu, což vede k poklesu cen. [H]

3.6.4. Pronájem komerčních nemovitostí

Cena za m² se u pronájmu komerčních nemovitostí v oblasti Prahy 9 Vysočan pohybuje od 75Kč/m² do 340 Kč/m². Opět záleží na typu pronajímaných prostor, sklady jsou poskytovány za nižší ceny.

Číslo	Typ	Ulice	Část Prahy 9	Podlahová plocha [m ²]	Nájemné za měsíc [Kč]	Cena za m ² [Kč]
1	Kanceláře	Kolbenova	Vysočany	284	69 580 Kč	245 Kč
2	Obchodní prostory	Kolbenova	Vysočany	1140	250 000 Kč	219 Kč
3	Kanceláře	Kolbenova	Vysočany	933	316 385 Kč	339 Kč
4	Skladové prostory	Kolbenova	Vysočany	1280	115 200 Kč	90 Kč
5	Kanceláře	Podkovářská	Vysočany	163	42 380 Kč	260 Kč
6	Obchodní prostory	Pod Harfou	Vysočany	106	29 990 Kč	283 Kč
7	Skladové prostory	Kolbenova	Vysočany	940	188 000 Kč	200 Kč
8	Kanceláře	Poděbradská	Vysočany	633	117 105 Kč	185 Kč
9	Kanceláře	Pod Harfou	Vysočany	1700	408 000 Kč	240 Kč
10	Skladové prostory	U vinných sklepů	Vysočany	510	38 250 Kč	75 Kč
Průměr:						214 Kč

Vývoj nájemného u komerčních nemovitostí lze popsat podobně jako vývoj cen u prodeje komerčních nemovitostí. Vše záleží na schopnosti firem vypořádat se s ekonomickými následky pandemie. [H]



4. Závěr

V teoretické části měla bakalářská práce za cíl popsat základní pojmy oceňování, legislativu a vysvětlit metody používané k ocenění. V rámci využití při nákladové metodě byla také popsána problematika výpočtu opotřebení nemovitostí. Praktická část byla věnována samotnému odhadu tržní hodnoty bytového domu. Pro určení hodnoty byla použita nákladová, porovnávací a výnosová metoda.

Při výpočtu nákladovou metodou bylo nejprve spočteno opotřebení nemovitosti, za pomoci analytické metody. Protože se jedná v podstatě o novostavbu, hodnota opotřebení je 0,275%. Poté na základě počtu měrných jednotek a jednotkových cen, získaných ze stavebních standardů pro rok 2021, byly vypočítány věcné hodnoty hlavní stavby (bytového domu) a vedlejších staveb. Suma těchto hodnot a ceny pozemku tvoří celkovou věcnou hodnotu, která činí po zaokrouhlení **136 150 000Kč**.

U porovnávací metody byly jednotlivé bytové jednotky v rámci bytového domu rozděleny podle velikosti do tří skupin na: malé byty- 2+kk, střední byty – 3+kk a velké byty 4+kk a více. To bylo provedeno z důvodu lepšího zařazení k porovnávaným vzorkům a zpřesnění porovnávací metody. Pro každou skupinu bylo vybráno v rámci lokality 5 vzorků, které následně byly ohodnoceny podle jednotlivých kritérií pomocí koeficientů. Za pomoci těchto koeficientů byla upravena nabídková cena získaná z realitní inzerce. Porovnávací cena je aritmetickým průměrem upravených nabídkových cen [Kč/m²] pro jednotlivé vzorky vynásobených plochou jednotlivých bytů. Celková porovnávací hodnota bytového domu vznikne sečtením porovnávacích cen bytů a ceny pozemku, porovnávací hodnota je **289 350 000Kč**.

Pro určení výnosové hodnoty bytového domu bylo nejprve zapotřebí určit aktuální nájemné v dané lokalitě. To bylo zjištěno analýzou trhu, bytové jednotky byly, stejně jako u porovnávací metody, rozděleny podle velikosti na tři skupiny. Hrubé potencionální výnosy jsou následně výsledkem násobku plochy bytů a průměrného nájemného. Po odečtení nákladů spojených s vlastněním nemovitosti byly zjištěny čisté výnosy, které je třeba převést na současnou hodnotu. K tomu byl zvolen proces kapitalizace s kapitalizační mírou 4%. Výnosová hodnota bytového domu je **162 500 000Kč**.

Na úplný závěr k jednotlivým výsledkům získaným metodami nákladovou, porovnávací a výnosovou, byla přidělena váha na základě vypovídající schopnosti metod na celkovou hodnotu nemovitosti. Pro nákladovou metodu je váha 10%, pro porovnávací 60% a výnosovou 30%. Součet těchto přepočtených vážených hodnot udává tržní hodnotu neboli obvyklou cenu bytového domu, která je **235 975 000Kč**.



5. Seznam obrázků

Obrázek 1 – Lineární opotřebení; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [1] (str.:229).....	24
Obrázek 2 – Nelineární opotřebení; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [1] (str.:232).....	25
Obrázek 3 – Metoda přímého cenového porovnání; zdroj: [1] (str.:354)	27
Obrázek 4 - Metoda přímého cenového porovnání; zdroj: [1] (str.:355).....	28
Obrázek 5 – Pravidla pro vyrovnání cen; zdroj: [15].....	29
Obrázek 6 – Úprava ceny vzorků; zdroj: [15]	29
Obrázek 7 – 3D náhled na BD; zdroj: [CH]	34
Obrázek 8 – Letecký pohled na BD ;zdroj: [C]	34
Obrázek 9 – Zobrazení lokality v rámci Prahy; zdroj: [C]	34
Obrázek 10 - Katastrální snímek p.p.č. 1159/44; zdroj: [A]	36
Obrázek 11- Katastrální snímek p.p.č. 1159/4; zdroj: [A]	36
Obrázek 12 - Katastrální snímek p.p.č. 1159/25; zdroj: [A]	36
Obrázek 13 – Přípustné využití pro čistě obytné plochy; zdroj: [B].....	37
Obrázek 14 – Legenda pro územní plán města Prahy; zdroj: [B].....	37
Obrázek 15 – Územní plán města Prahy; zdroj: [B]	37
Obrázek 16 – Půdorys a řez 2.PP; zdroj: [16]	46
Obrázek 17 – Půdorys a řez 1.PP; zdroj: [16]	46
Obrázek 18 – Půdorys a řez 1.NP-4.NP; zdroj: [16].....	46
Obrázek 19– Půdorys a řez 5.NP; zdroj: [16].....	47
Obrázek 20 – Cenové ukazatele úvod; zdroj: [I].....	48
Obrázek 21 – Cenové ukazatele pro budovy pro bydlení; zdroj: [I].....	48
Obrázek 22 – Cenové ukazatele pro kanalizace trubní; zdroj: [I]	50
Obrázek 23 – Cenové ukazatele pro vodovody trubní; zdroj: [I].....	50
Obrázek 24 – Cenové ukazatele pro oplocení; zdroj: [I].....	51
Obrázek 25 – Cenové ukazatele pro zdi a valy samostatné; zdroj: [I].....	51
Obrázek 26 – Cenové ukazatele pro komunikace pozemní; zdroj: [I]	51
Obrázek 27 - Cenová mapa pro parcelu 1159/37; zdroj: [J].....	52
Obrázek 28 - Cena za m ² ; zdroj: [J]	52
Obrázek 29 - Plocha parcely-grafické zobrazení; zdroj: [J]	52
Obrázek 30 - Plocha a obvod parcely; zdroj: [J].....	52
Obrázek 31 - Vyhlášková míra kapitalizace; zdroj:[9].....	64

6. Seznam grafů

Graf 1 - Průměrná cena prodeje bytů v Praze; zdroj: [H]	66
Graf 2 - Průměrná výše nájmu bytů v Praze; zdroj: [H]	67



7. Seznam tabulek

Tabulka 1- Stavebně technické řešení; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16].....	35
Tabulka 2- Provozně dispoziční řešení, 2.PP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]	38
Tabulka 3 - Provozně dispoziční řešení, 1.PP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]	39
Tabulka 4 - Provozně dispoziční řešení, 1.NP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]	40
Tabulka 5 - Provozně dispoziční řešení, 2.NP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]	41
Tabulka 6 - Provozně dispoziční řešení, 3.NP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]	42
Tabulka 7 - Provozně dispoziční řešení, 4.NP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]	43
Tabulka 8 - Provozně dispoziční řešení, 5.NP; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]	44
Tabulka 9 - Provozně dispoziční řešení, Společné prostory; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]	45
Tabulka 10 - Celková půdorysná a podlahová plocha; zdroj: vlastní tvorba na základě zdroje [16]	45
Tabulka 11 - Určení opotřebení analytickou metodou; zdroj: vlastní tvorba.....	49
Tabulka 12 - Vyhodnocení nákladové metody; zdroj: vlastní tvorba	53
Tabulka 13 - Výpočet porovnávací metodou, byty 2+kk; zdroj: vlastní tvorba..	55
Tabulka 14 - Výpočet porovnávací metodou, byty 3+kk; zdroj: vlastní tvorba..	56
Tabulka 15 - Výpočet porovnávací metodou, byty 4+kk a větší; zdroj: vlastní tvorba	57
Tabulka 16 - Vyhodnocení porovnávací metody; zdroj: vlastní tvorba	58
Tabulka 17 - Průměrné nájemné pro byty 2+kk; zdroj: vlastní tvorba na základě zdrojů [D] [E] [F] [G]	60
Tabulka 18 - Průměrné nájemné pro byty 4+kk a větší; zdroj: vlastní tvorba na základě zdrojů [D] [E] [F] [G]	61
Tabulka 19 Průměrné nájemné pro byty 3+kk; zdroj: vlastní tvorba na základě zdrojů [D] [E] [F] [G]	61
Tabulka 20 - HPV pro byty 2+kk; zdroj: vlastní tvorba.....	61
Tabulka 21 - HPV pro byty 3+kk; zdroj: vlastní tvorba.....	62
Tabulka 22 - HPV pro byty 4+kk a větší; zdroj: vlastní tvorba	62
Tabulka 23 - Rekapitulace cen; zdroj: vlastní tvorba.....	65
Tabulka 24 - Průměrné prodejní ceny komerčních nemovitostí; zdroj: vlastní tvorba na základě zdrojů [D] [E] [F] [G]	68



8. Seznam zdrojů

- [1] BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1
- [2] BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z. 4. vydání. Praha: Linde, 2009. ISBN 978-80-7201-761-4
- [3] ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vydání. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2
- [4] ORT, Petr. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9
- [5] ORT Petr, ORTOVÁ ŠEFLOVÁ Olga. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9
- [6] ORT, Petr. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-7502-364-3
- [7] Zákon č.151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [8] Zákon č.237/2020 Sb. ze dne 29.dubna 2020, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-237>
- [9] Vyhláška č.441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013, k provedení zákona o oceňování majetku, Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- [10] Vyhláška č.488/2020 Sb., ze dne 18.listopadu 2020, kterou se mění vyhláška 441/2013Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-488>
- [11] Zákon č.256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013, o katastru nemovitostí, Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [12] Zákon č.183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006, o územním plánování a stavebním řádu, Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [13] Zákon č.89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012, občanská zákoník, Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [14] Zákon č.526/1990 Sb. ze dne 27.listopadu 1990, o cenách, Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>
- [15] prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.; Přednášky z: 126-OCNE- Oceňování nemovitostí, Praha: ČVUT v Praze, šk.rok.: 2020/2021
- [16] EBM-Expert Building Management s.r.o. Ing. Antonín Furst [disk], Projektová dokumentace, 2016



9. Internetové zdroje

[A] ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ, nahlížení do katastru nemovitostí [online], [cit 20.3.2021] Dostupné z: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>

[B] IPR PRAHA, výkresy územního plánu [online], [cit 3.4.2021] Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>

[C] GOOGLE, google maps [online], [cit 18.3.2021] Dostupné z: <https://www.google.cz/maps>

[D] SREALITY, seznam reality [online], [cit 15.4.2021] Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

[E] REALITY IDNES, reality idnes [online], [cit 15.4.2021] Dostupné z: <https://reality.idnes.cz/>

[F] REMAX, remax Česká republika [online], [cit 15.4.2021] Dostupné z: <https://www.remax-czech.cz/>

[G] EUROBYDLENÍ, eurobydlení [online], [cit 15.4.2021] Dostupné z: <https://www.eurobydleni.cz/>

[H] DELOITTE, Deloitte market report 2020 [online], [cit 19.4.2021] Dostupné z: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Deloitte_2020_market_report.pdf

[CH] GOOGLE, google images [online], [cit 17.3.2021] Dostupné z: <https://www.google.com/imghp?hl=en>

[I] STAVEBNÍ STANDARDY, Cenové ukazatele pro stavebnictví pro rok 2021 [online], [cit] Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2021.html

[J] IPR PRAHA, cenová mapa města Prahy [online], [cit 3.4.2021] Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>

[K] PRAHA 9, Městská část Praha 9 [online], [cit 5.4.2021] Dostupné z: <https://praha9.cz/>

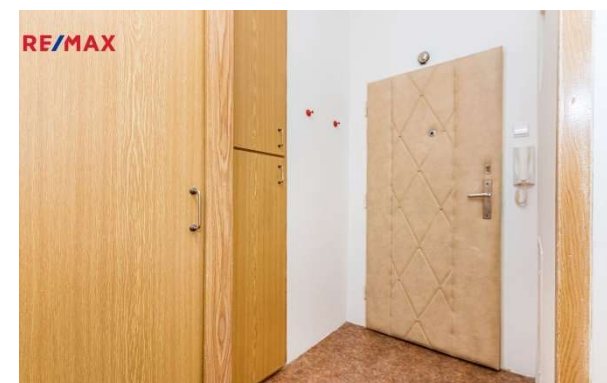
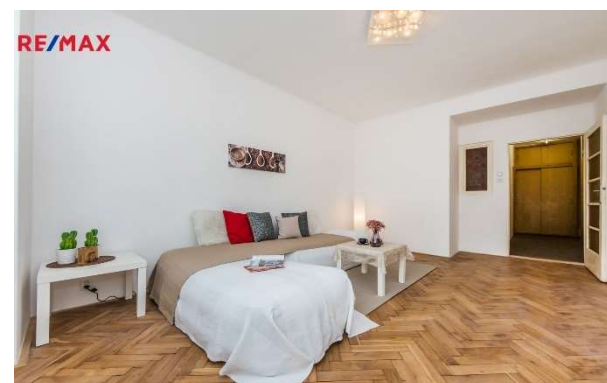


Tržní ocenění bytového domu

10. Přílohy

10.1. Vzorky pro porovnávací metodu

10.1.1. Porovnávaná nemovitost č.1



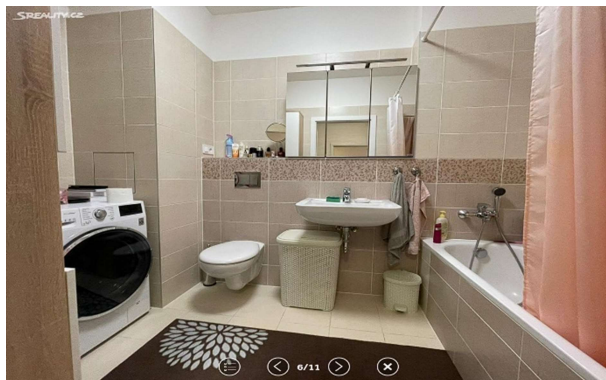
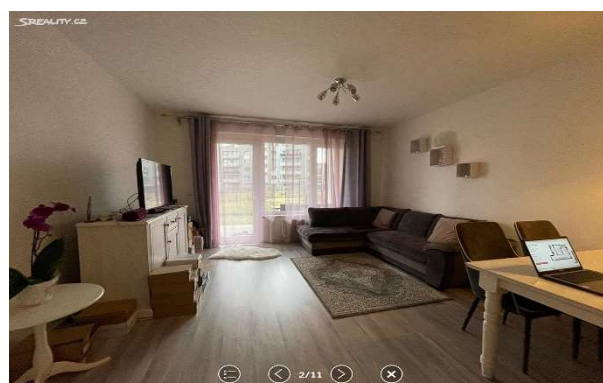
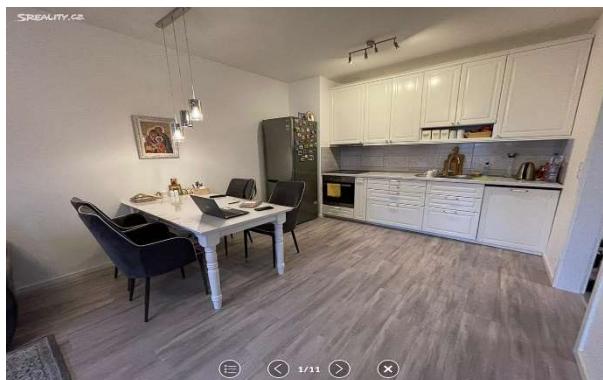
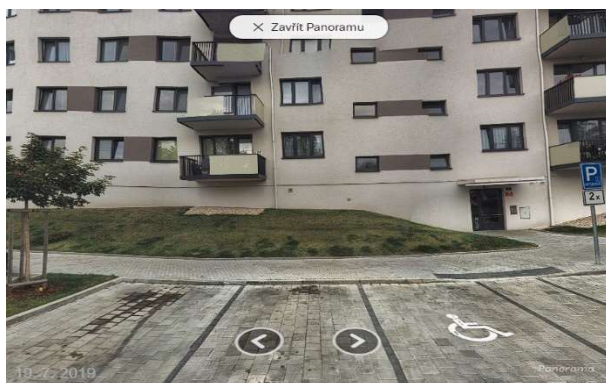
Popis bytu: Byt je situovaný jako 2+kk s užitnou plochou 36m², místnosti bytu jsou: obývací pokoj, kuchyňský kout, koupelna s vanou a WC. Parkovací místo, balkon, sklepní koje nejsou součástí bytu. Umístění bytu je v 1.nadzemním podlaží z celkových 6 podlaží. Bytový dům má svislou nosnou konstrukci zděnou cihlovou, energetická náročnost E – neekonomická. Občanská vybavenost a dopravní dostupnost je dobrá.

Zdroj: <https://www.remax-czech.cz/reality/detail/310786/prodej-bytu-2-kk-v-osobnim-vlastnictvi-36-m2-praha-9-vysocany>



Tržní ocenění bytového domu

10.1.2. Porovnávaná nemovitost č.2



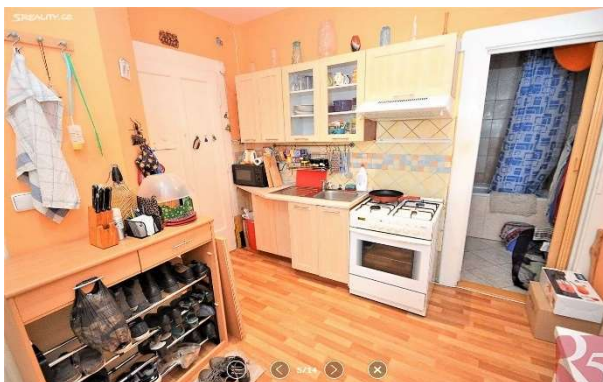
Popis bytu: Uživatelská plocha bytu je 55m², byt se nachází v 1.nadzemním podlaží BD z celkových 6 nadzemních podlaží, dispoziční řešení bytu je 2+kk – obývací pokoj s kuchyňským koutem, 2 pokoje, chodba a koupelna s WC. Dále k bytu náleží parkovací stání a sklep v suterénu domu. K dispozici v rámci bytového domu je také kočárna. Svislá nosná konstrukce je zděná cihlová, energetická náročnost budovy je B-velmi úsporná. V okolí bytu se nachází veškerá občanská vybavenost, dopravní infrastruktura je velmi dobrá.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-hloubetin-granitova/4099935580#img=0&fullscreen=false>

Tržní ocenění bytového domu



10.1.3. Porovnávaná nemovitost č.3



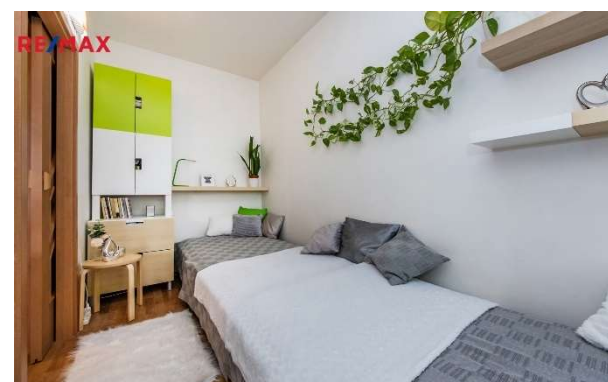
Popis bytu: Byt má užitnou plochu 54m², dispozičním řešením odpovídá typu 2+kk.. Jednotlivé místnosti jsou: obývací pokoj, ložnice, koupelna s vanou, WC a kuchyňský kout s chodbou, ze kterého lze vstoupit na balkon. Dalším příslušenstvím bytu je sklepní kóje, parkovací místo není součástí. Bytový dům má cihlové zděné nosné konstrukce, energetická náročnost budovy je D – méně úsporná. Lokalita, ve které se byt nachází nabízí výbornou občanskou vybavenost, v těsné blízkosti BD se nachází základní škola a gymnázium. Dopravní dostupnost je dobrá, zastávka metra Vysočanská se nachází 200m od bytu.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-vysocany-spitalska/3140930908#img=0&fullscreen=false>



Tržní ocenění bytového domu

10.1.4. Porovnávaná nemovitost č.4



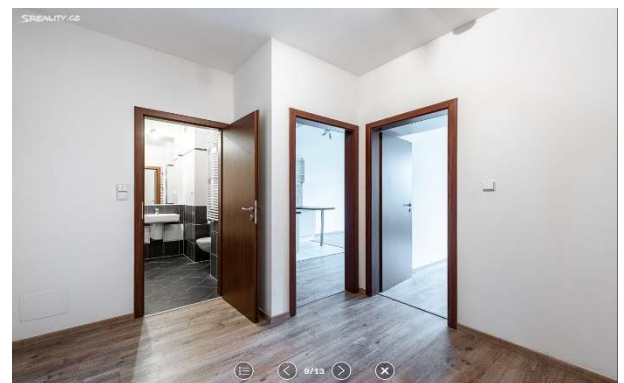
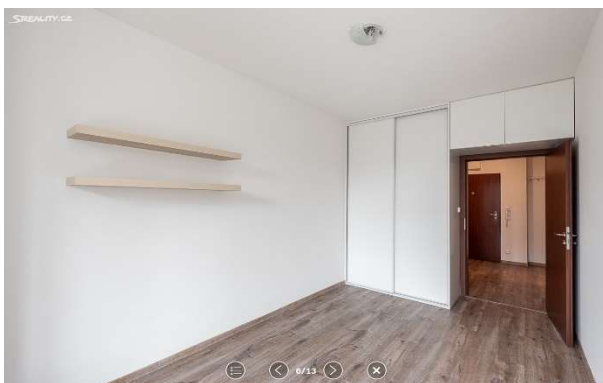
Popis bytu: Byt, s dispozičním řešením 2+kk a užitnou plochou 33m², se nachází v 8. nadzemní podlaží bytového domu. Jedná se o byt v posledním patře bytového domu, toto patro je ustoupené a díky tomu je k dispozici s bytem také terasa s plochou 13m². Dále také patří k bytu parkovací místo v podzemních garážích. Bytový dům má smíšenou svislou nosnou konstrukci, jedná se o železobeton a poslední patra, kde je umístěn i tento byt jsou zděná. Energetická náročnost budovy je C – úsporná. Občanská vybavenost je v lokalitě výborná, lze zde najít například školu, školku, zdravotnická zařízení a kompletní síť obchodů a služeb. Napojení na infrastrukturu je také dobré, umožňuje napojení na městskou autobusovou dopravu.

Zdroj: <https://www.remax-czech.cz/reality/detail/307292/prodej-bytu-1-kk-v-osobnim-vlastnictvi-33-m2-praha-9-vysocany>

Tržní ocenění bytového domu



10.1.5. Porovnávaná nemovitost č.5



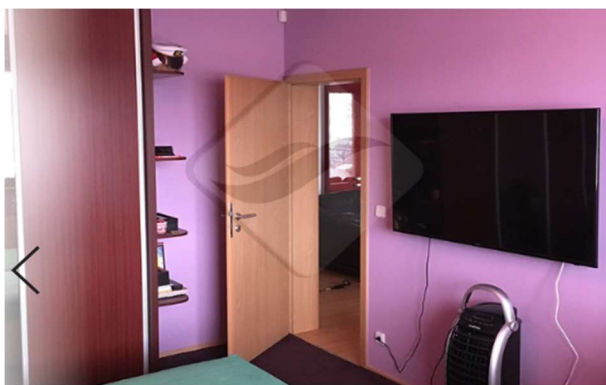
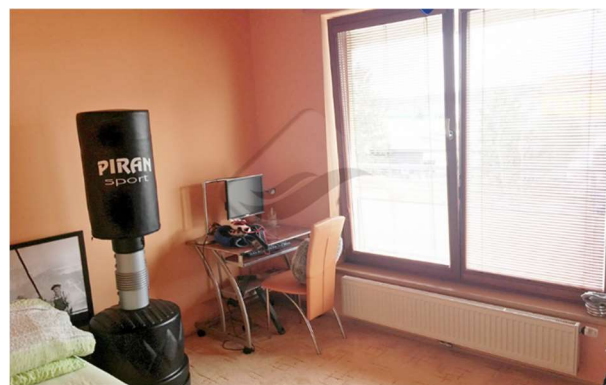
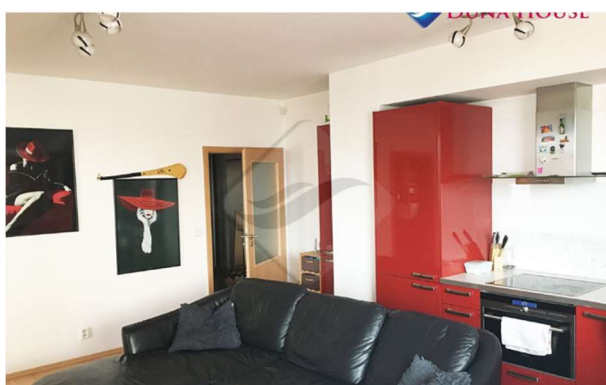
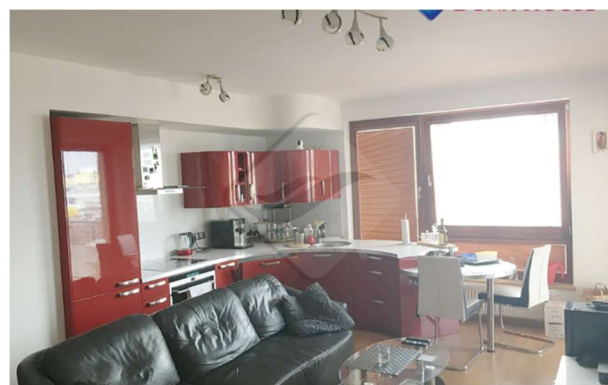
Popis bytu: Dispozice bytu je 2+kk s podlahovou plochou 45m², byt se nachází v 2. nadzemní podlaží z 5 celkových podlaží BD, místnosti bytu: obývací pokoj s kuchyňským koutem, chodba a koupelna s vanou a WC. Z obývacího pokoje se také lze dostat na balkon s plochou 11m². K bytu náleží parkovací stání na parkovišti u bytového domu. Svislý nosný systém je skeletový, energetická náročnost budovy je C – úsporná. Dopravní obslužnost je výborná, v blízkosti se nachází zastávka metra a tramvajová doprava. Občanská vybavenost je velmi dobrá, před bytovým domem se nachází dětské hřiště, obchody a restaurace. Dostupnost škol je do 10minut jízdy vozem.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+kk/praha-vysocany-pod-harfou/337644892#img=0&fullscreen=false>



Tržní ocenění bytového domu

10.1.6. Porovnávaná nemovitost č.6



Popis bytu:

Byt je svým rozložením koncipován jako 3+kk, s podlahovou plochou 64m². Dále k bytu náleží balkon s plochou 13m². Bytová jednotka se nachází v 3. podlaží z celkových 5 bytového domu. Nosná konstrukce bytového domu je zděná. Občanská vybavenost v okolí bytu je velmi dobrá, nachází se zde v docházkové vzdálenosti pošta, poliklinika, lékárna, obchody s potravinami a další. Dopravní infrastruktura je místě, kde se byt nachází rozvinutá a lze ji hodnotit kladně.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-vysocany-jana-pribika/840650076#img=0&fullscreen=false>

Tržní ocenění bytového domu



10.1.7. Porovnávaná nemovitost č.7



Popis bytu:

Byt s rozložením 3+kk se nachází v 5.patře cihlového domu s výtahem. K byt patří také balkon, sklepní kóje a parkovací místo v podzemních garážích. Místnosti bytu tvoří: obývací pokoj spojený s kuchyní, předsíň, komora, koupelna, samostatné WC a ložnice. Byt je situován v klidné lokalitě s veškerou občanskou vybaveností. Dopravní obslužnost je výborná, zastávky autobusové a tramvajové dopravy se nachází pouze 5 min chůzí od bytu.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-vysocany-pod-harfou/3409291868#img=0&fullscreen=false>

Tržní ocenění bytového domu



10.1.8. Porovnávaná nemovitost č.8



Popis bytu:

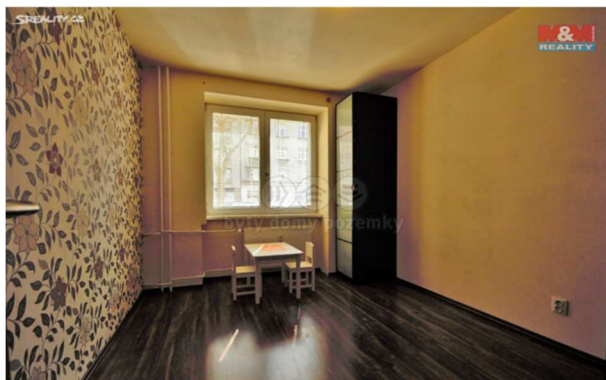
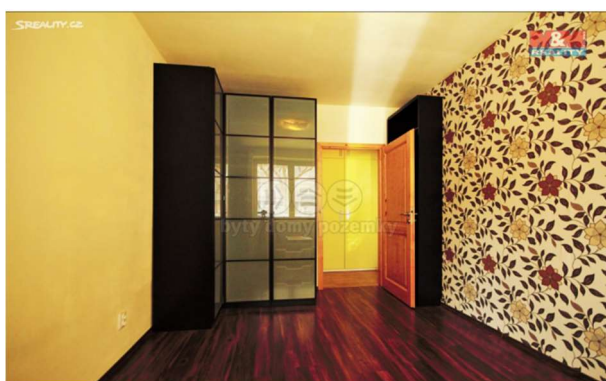
Byt má podlahovou plochu 92m², rozvržení 3+kk a nachází se v 4. nadzemní podlaží bytového domu z celkových 8 podlaží. Konstrukce bytového domu je skeletová, energetická náročnost budovy je D. Místnosti bytu tvoří: kuchyň s jídelnou, dětský pokoj, ložnice, koupelna s WC, obývací pokoj a chodba. Byt disponuje také balkonem. Občanská vybavenost a dopravní obslužnost jsou v lokalitě výborné.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-vysocany-na-harfe/904088924#img=0&fullscreen=false>

Tržní ocenění bytového domu



10.1.9. Porovnávaná nemovitost č.9



Popis bytu:

Tento byt je rozložením koncipovaný jako 3+1, podlahová plocha činí 72m². Místnosti bytu jsou: kuchyň, ložnice, koupelna s WC a dva pokoje. K bytu náleží sklepní kóje a balkon. Bytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží, z celkových 6 nadzemních podlaží bytového domu. Svislá nosná konstrukce je zděná. Lokalita v které se byt nachází nabízí veškerou občanskou vybavenost. Stejně tak dobrá, jako občanská vybavenost je dopravní obslužnost v okolí bytu, lze využít, jak autobusové, tak tramvajové dopravy.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/praha-liben-cihakova/3808602716#img=0&fullscreen=false>

Tržní ocenění bytového domu



10.1.10. Porovnávaná nemovitost č.10



Popis bytu:

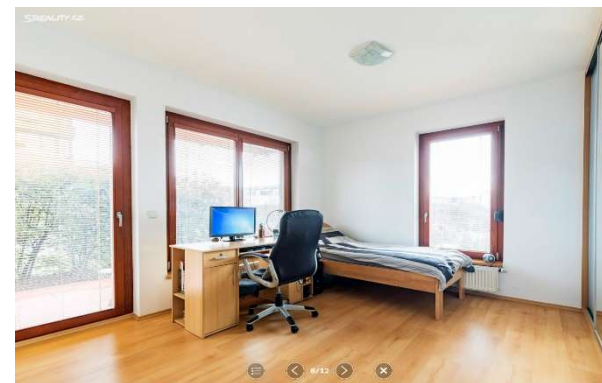
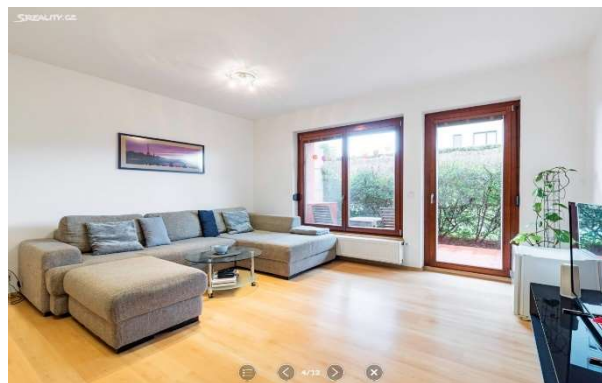
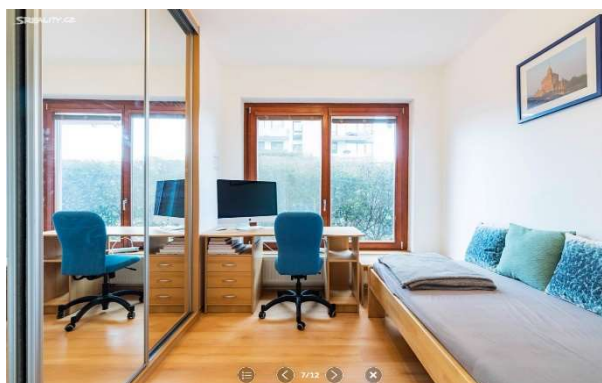
Tento byt nabízí celkovou podlahovou plochu o 73m², s rozložením 3+kk. Místnosti tvoří: kuchyň s obývacím prostorem, dva pokoje, chodba a koupelna s WC. Byt se nachází v 2.nadzemním patře cihlového zděného bytového domu. K bytu přísluší podzemní parkovací místo, sklepní kóje, ovšem byt je bez balkonu. V okolí je výborná občanská vybavenost, stejně tak dopravní obslužnost.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-vysocany-ocelarska/2135960924#img=0&fullscreen=false>

Tržní ocenění bytového domu



10.1.11. Porovnávaná nemovitost č.11



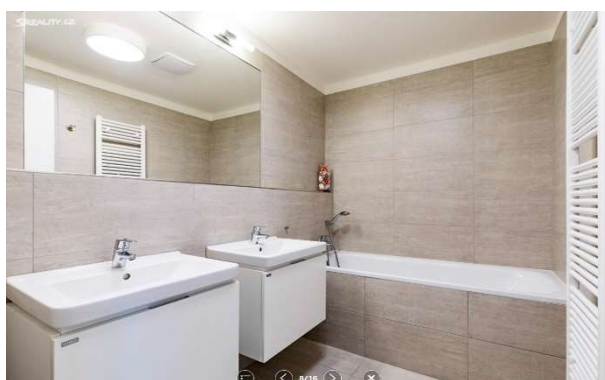
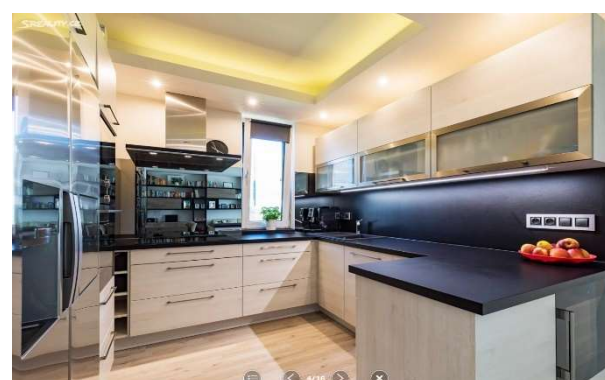
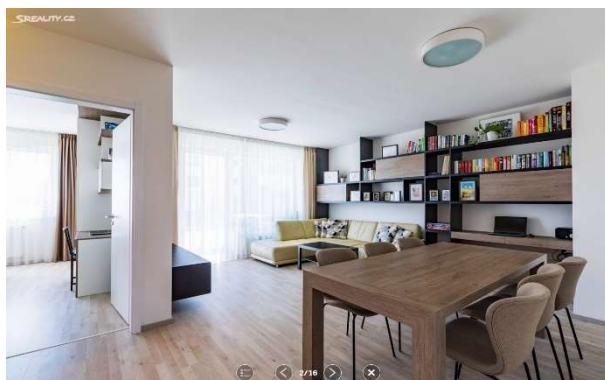
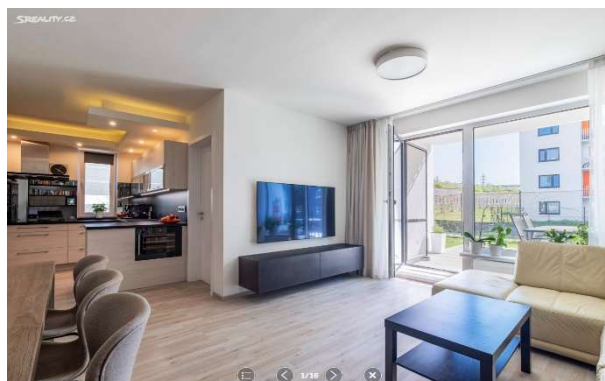
Popis bytu: Dispozice bytu je 4+kk – obývací pokoj s kuchyní, 2 pokoje, ložnice, chodba, koupelna s vanou a WC, samostatné WC a komora. Celková podlahová plocha bytu je 90m², k dispozici je také terase o rozloze 41m², sklepní kóje a parkovací místo v podzemních garážích. V rámci BD lze využít výtah a kočárnu. Byt se nachází v 1. nadzemní podlaží z celkových 5 podlaží. Bytový dům má smíšenou nosnou svislou konstrukci, jedná se o využití železobetonových konstrukcí se zděnými. Energetický štítek budovy je B – velmi úsporná. V okolí bytu lze najít veškerou občanskou vybavenost, včetně například dětského hřiště v těsné blízkosti bytového domu.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+kk/praha-vysocany-jana-pribika/1899466076#img=0&fullscreen=false>



Tržní ocenění bytového domu

10.1.12. Porovnávaná nemovitost č.12



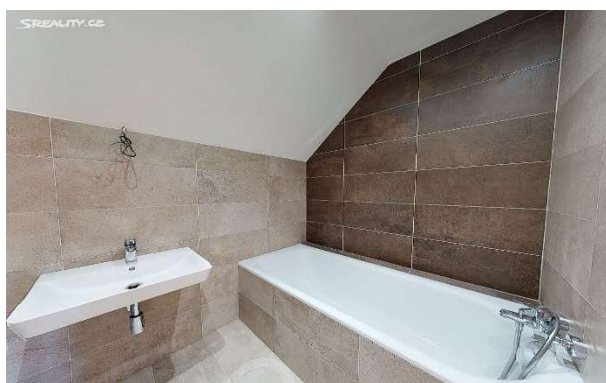
Popis bytu: Podlahovou plochu bytu činí 120m², dalších 36m² tvoří plocha terasy, byt je dispozicí konfigurován jako 4+kk – obývací pokoj s kuchyní, ložnice, chodba, koupelna s vanou, samostatné WC, komora a dva další pokoje. K bytu patří také dvě sklepní kóje, jedna se nachází u bytu a druhá u parkovacího místa, které se nachází v podzemních garážích BD. Bytový dům je tvořen skeletovou nosnou svislou konstrukcí z železobetonových monolitických sloupů, dále bytový dům nabízí velmi úspornou energetickou náročnost třídy B. Samozřejmostí je výťah, lze zde ale najít i kolárnu. Občanská vybavenost je v okolí velmi dobrá, nacházejí se zde nákupní centra, školy, školy a další. To vše v dojezdové vzdálenosti autem do 10min a nebo 1 zastávkou metrem.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+kk/praha-vysocany-strnadovych/2485681756#img=0&fullscreen=false>



Tržní ocenění bytového domu

10.1.13. Porovnávaná nemovitost č.13



Popis bytu: Jedná se o byt, který je svým rozložením situován jako 4+kk s podlahovou plochou 120m², dalších 7m² plochy tvoří balkon. Místnosti bytu: obývací pokoj s kuchyní, ložnice, 2 dětské pokoje, chodba, koupelna s WC a komora. K bytu patří i sklepní kóje, parkování není k dispozici. Byt je podkrovní, nachází se v 6. nadzemním podlaží bytového domu. Svislá nosná konstrukce bytového domu je zděná cihlová, energetická náročnost budovy je úsporná- C. Dopravní dostupnost v okolí je dobrá, nachází se zde v blízkosti zastávky metra a tramvajové dopravy, které zajišťují dobré napojení na infrastrukturu. Občanská vybavenost je dobrá, lze zde najít dostatek obchodů, škol, školek, dětských hřišť, sportovišť a dalších.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+kk/praha-vysocany-nemocnicni/3815002460#img=0&fullscreen=false>

Tržní ocenění bytového domu



10.1.14. Porovnávaná nemovitost č.14



Popis bytu:

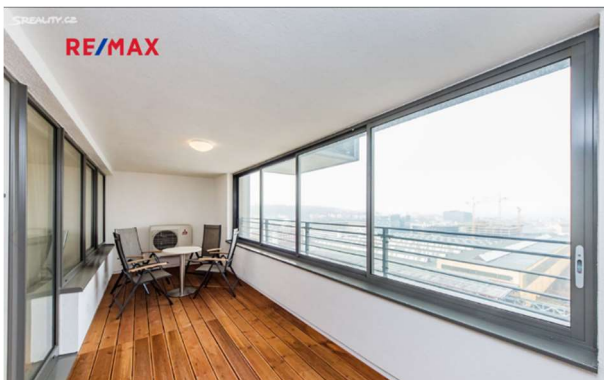
Tento byt s podlahovou plochou 99m² a rozvržením 4+kk se nachází v 12. nadzemní podlaží bytového domu. Bytová jednotka je tvořena vstupní chodbou, dvěma pokoji, ložnicí, obývacím pokojem spojeným s kuchyní a jídelnou, koupelnou a samostatným WC. Dále k bytu náleží podzemní parkovací stání, sklepní kóje a terasa. Výborná občanská vybavenost je samozřejmostí, v blízkosti se nachází přírodní park Rokytky, obchody a další. Dopravní obslužnost je na tom stejně dobře, zastávka tramvajové dopravy se nachází pouze 3min chůzí od bytu. Podobně blízko je zastávka metra Vysočanská.

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+kk/praha-vysocany-pod-harfou/3278503004#img=0&fullscreen=false>

Tržní ocenění bytového domu



10.1.15. Porovnávaná nemovitost č.15



Popis bytu:

Byt s rozložením 4+kk a podlahovou plochou 133m² se nachází v bytovém domě se skeletonovou nosnou konstrukcí a to v 16. nadzemní podlaží. Bytový dům disponuje celkovými 25 nadzemními podlažími, energetická náročnost budovy je B – velmi úsporná. K bytu náleží podzemní parkovací místo a lodžie. Zajímavostí bytového domu je, že nabízí služby recepce a přímo v době jsou umístěny další služby, jako fitness centrum, kavárna, kadeřnictví a další. Nicméně i občanská vybavenost v okolí je stejně vybavená, lze se najít od obchodů po školy. V blízkém okolí bytu se nachází stanice metra B Vysočanská, také jsou zde i autobusové a tramvajové spoje.

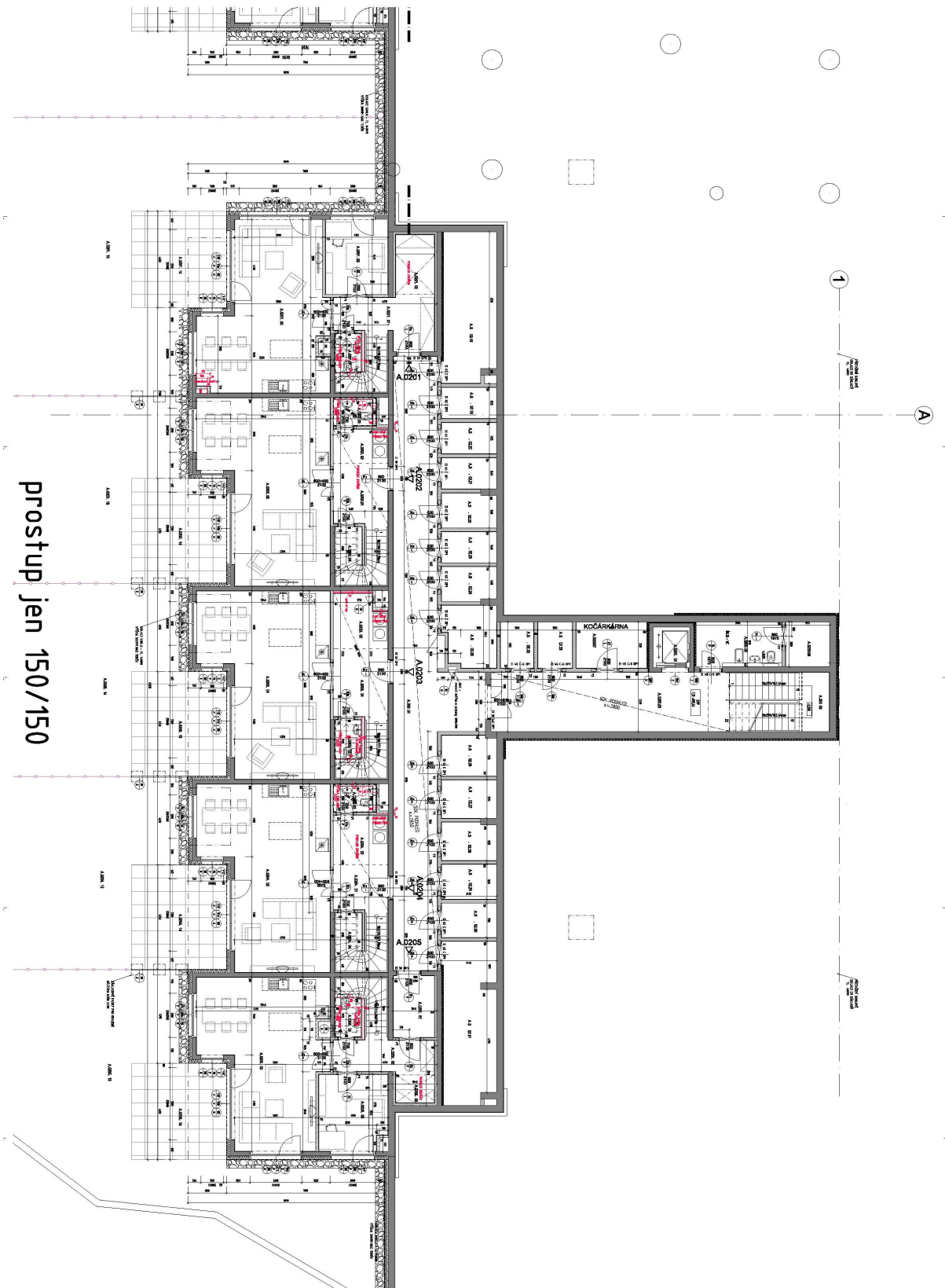
Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/4+kk/praha-vysocany-freyova/2635349340#img=0&fullscreen=false>



Tržní ocenění bytového domu

10.2. Projektová dokumentace

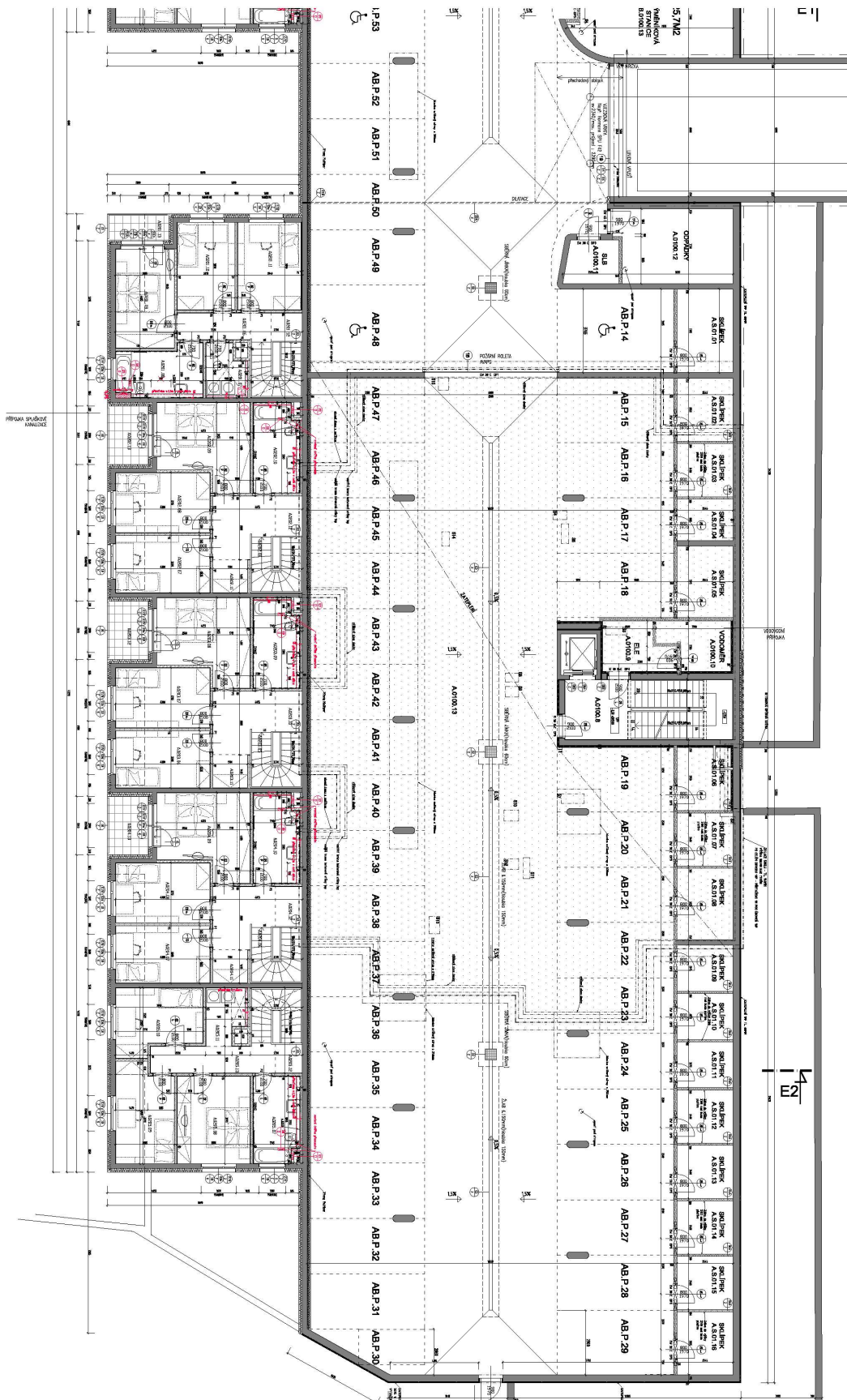
10.2.1. Půdorys 2PP



Zdroj: [16] projektová dokumentace



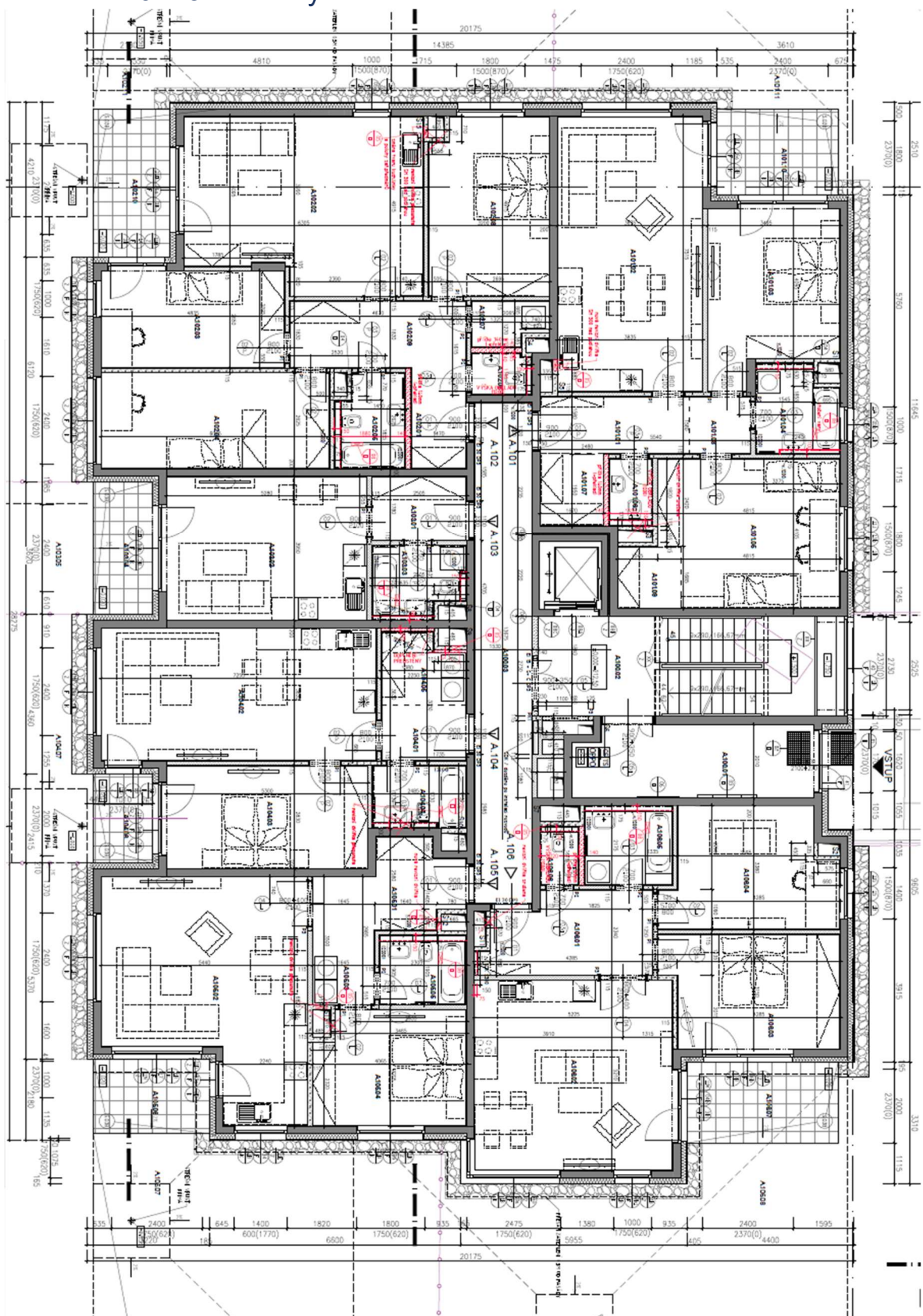
10.2.2. Půdorys 1PP



Zdroj: [16] projektová dokumentace



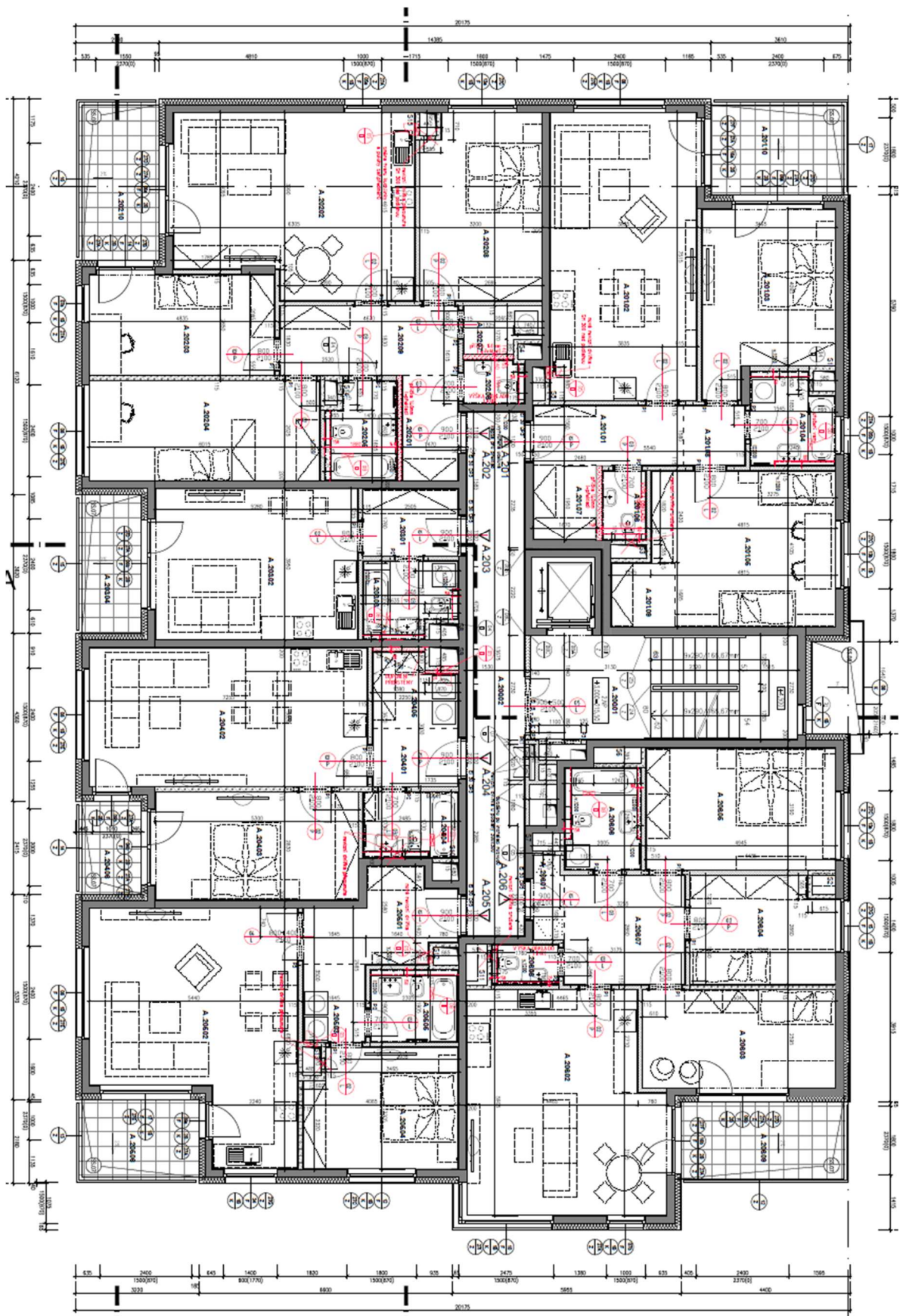
10.2.3. Půdorys 1NP



Zdroj: [16] projektová dokumentace



10.2.4. Půdorys 2NP-4NP

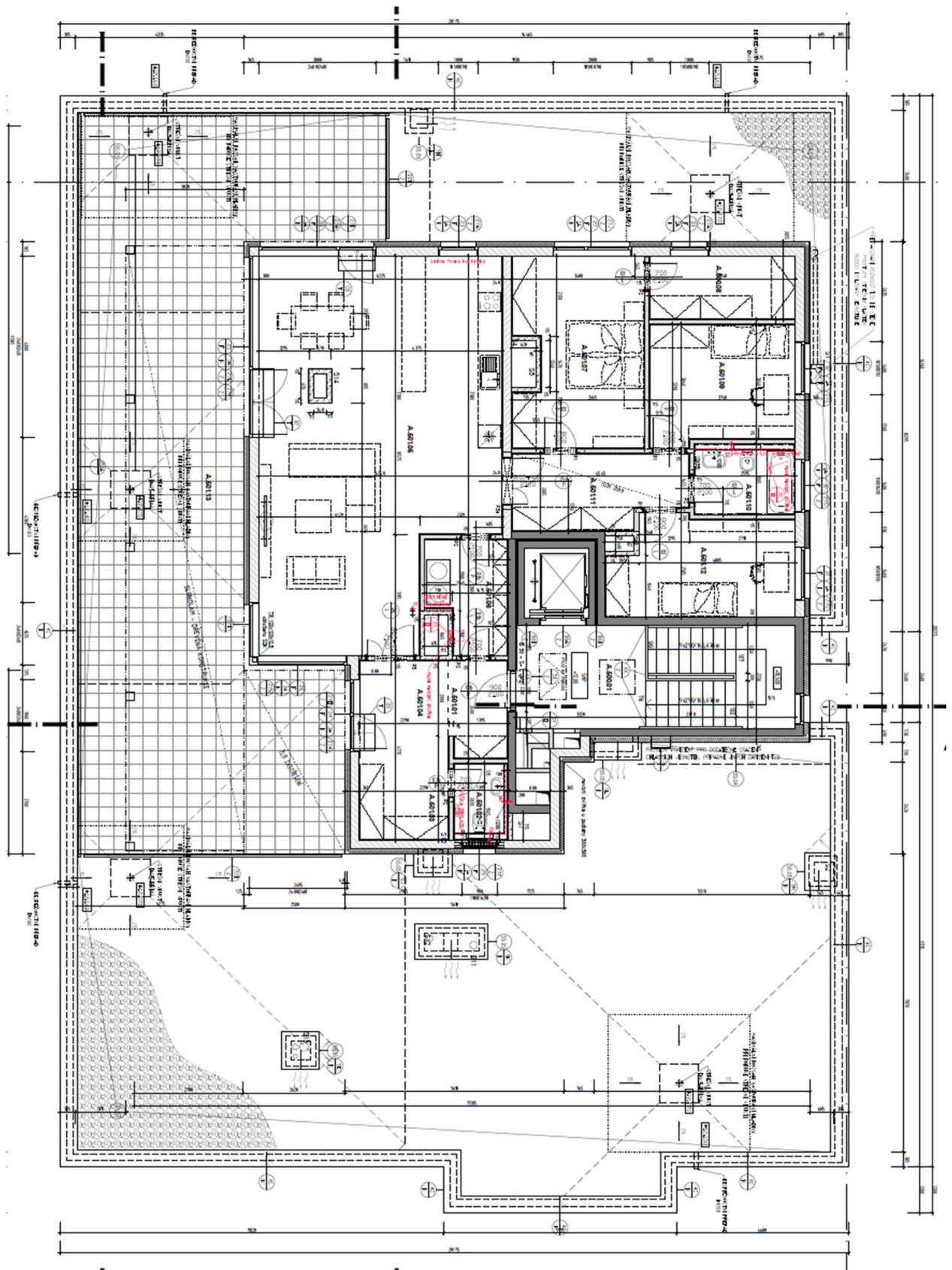


Zdroj: [16] projektová dokumentace

Tržní ocenění bytového domu



10.2.5. Půdorys 5NP

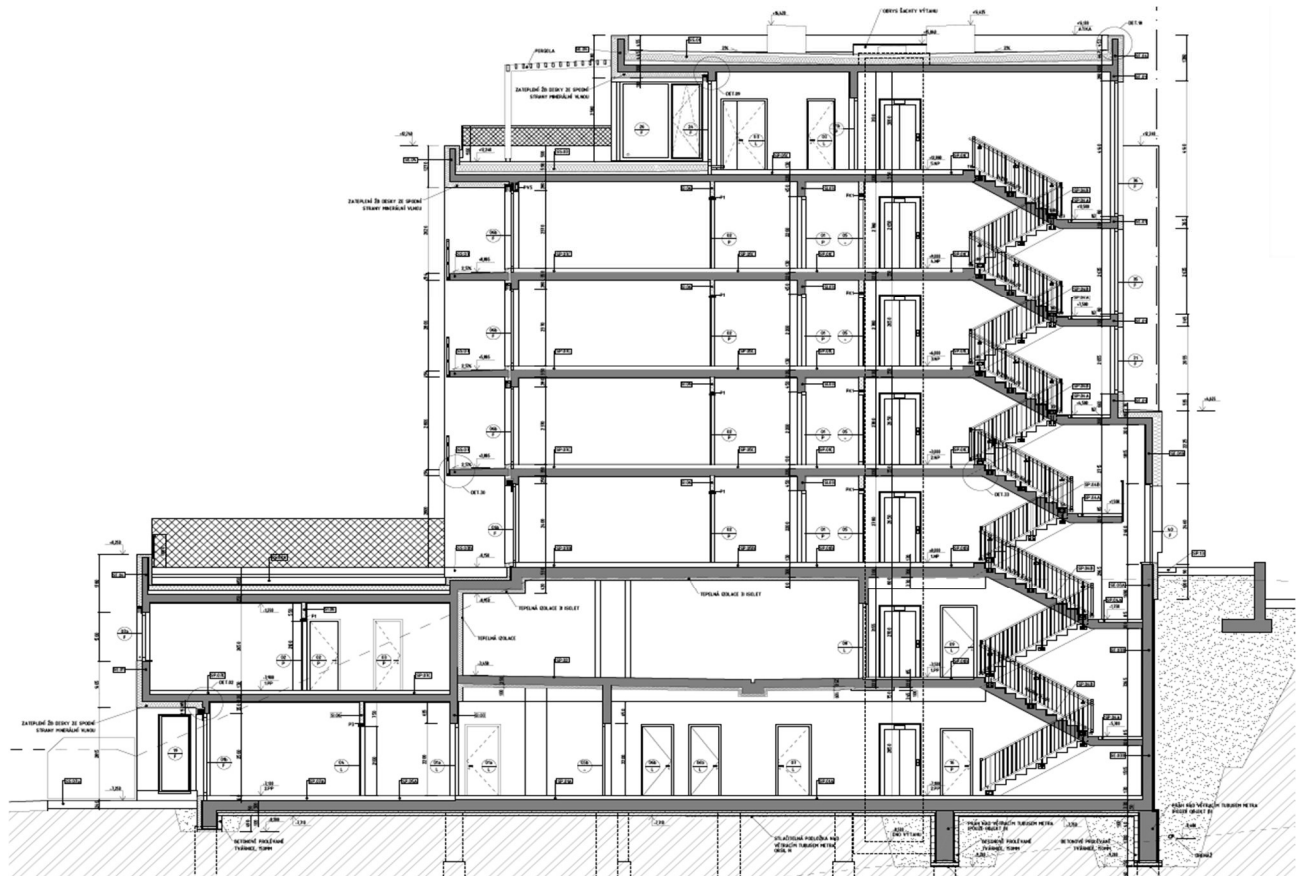


Zdroj: [16] projektová dokumentace

Tržní ocenění bytového domu



10.2.6. Řez A-A'



Zdroj: [16] projektová dokumentace

10.2.7. Řez B-B'



Zdroj: [16] projektová dokumentace

Tržní ocenění bytového domu

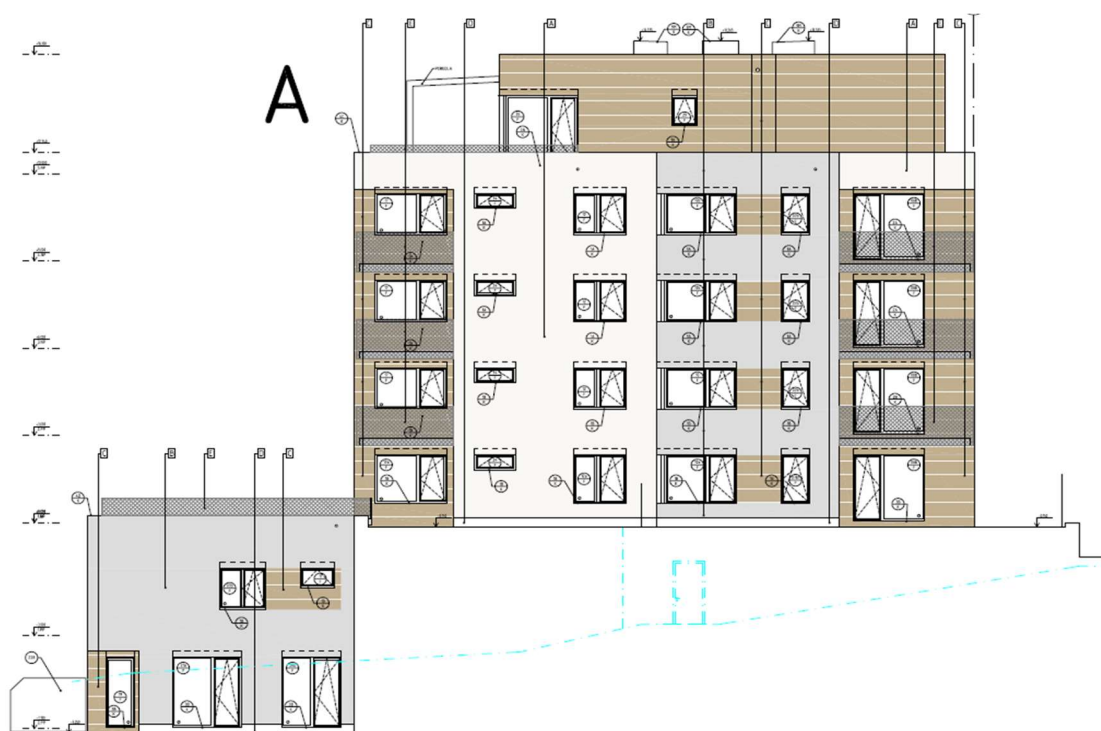


10.2.8. Pohled - Jih



Zdroj: [16] projektová dokumentace

10.2.9. Pohled - Východ

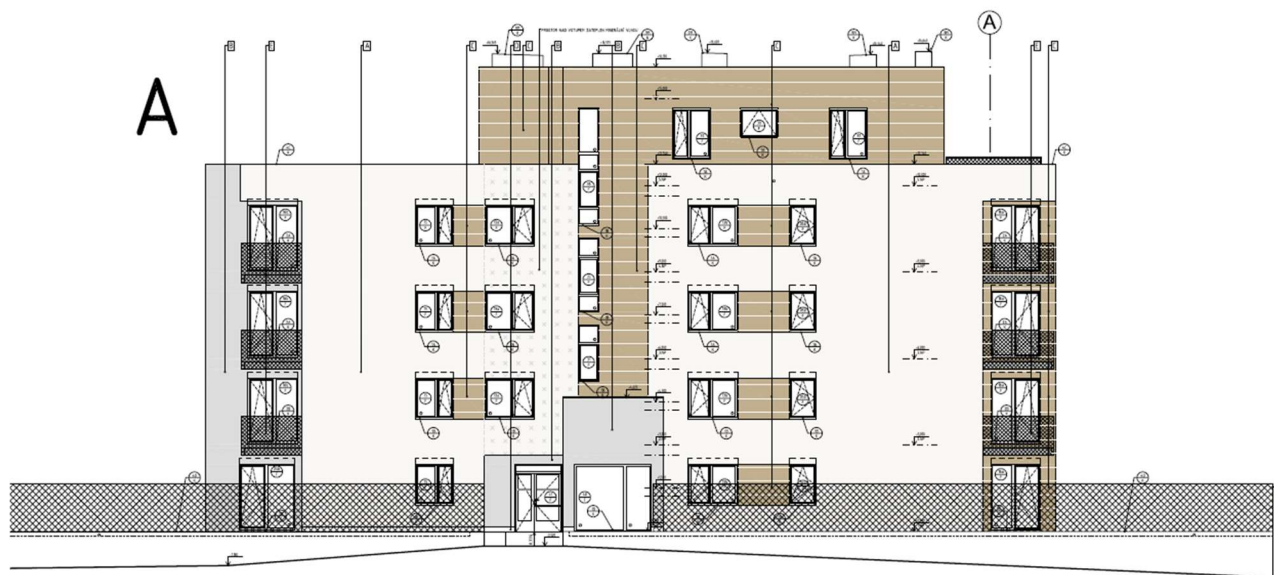


Zdroj: [16] projektová dokumentace

Tržní ocenění bytového domu



10.2.10. Pohled - Sever



Zdroj: [16] projektová dokumentace

10.2.11. Pohled - Západ



Zdroj: [16] projektová dokumentace



10.3. Fotodokumentace



Zdroj: <https://www.google.com/imghp?hl=en>



Zdroj: <https://www.google.com/imghp?hl=en>

Tržní ocenění bytového domu



Zdroj: <https://www.google.com/imghp?hl=en>



Zdroj: <https://www.google.com/imghp?hl=en>