

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE

2022

Bc. Tomáš Svoboda

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Svoboda** Jméno: **Tomáš** Osobní číslo: **468212**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Vliv rekonstrukce bytového domu na jeho tržní hodnotu

Název diplomové práce anglicky:

The impact of the reconstruction of an apartment building on its market value

Pokyny pro vypracování:

Oceňování nemovitých věcí – teorie, vymezení základních pojmů, popis základních metod
Analýza reálného trhu v okrese Nymburk
Vypracování odhadu nákladů na rekonstrukci a modernizaci bytového domu
Ocenění stávajícího a budoucího stavu bytového domu pomocí základních metod tržního oceňování

Seznam doporučené literatury:

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena). 1. vydání. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
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.
ORT, Petr. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové 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) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **22.09.2021** Termín odevzdání diplomové práce: **02.01.2022**

Platnost zadání diplomové 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

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

22.9.2021
Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Vliv rekonstrukce bytového domu na jeho tržní hodnotu

**The impact of the reconstruction of an apartment
building on its market value**

Anotace

Cílem diplomové práce je vyhodnocení vlivu investice do rekonstrukce nebo modernizace bytového domu na jeho tržní hodnotu. V první, teoretické, části jsou vymezeny základní pojmy, definice a slouží jako ucelený přehled o problematice oceňování. Následuje souhrn nejvýznamnějších organizací působících v Evropě, které vytvářejí globální oceňovací standardy. Zde jsou popsány jejich organizační struktury a stručně i obsah globálních standardů. V praktické části je zanalyzován realitní trh v okrese Nymburk, ve kterém se nachází oceňovaná nemovitá věc. Následně je proveden odhad stávající tržní hodnoty bytového domu, stanoven odhad nákladů na modernizaci a rekonstrukci a společně s ním i odhad budoucí tržní hodnoty. Na závěr je vyhodnocen vliv stavebních úprav na tržní hodnotu a také na jednotlivé hodnoty určené třemi nejpoužívanějšími metodami tržního oceňování.

Annotation

The aim of this diploma thesis is evaluating the impact of the reconstruction and modernization of an apartment building on its market value. Theoretical part is dedicated to basic terms, definitions and should be an overall summary of a market valuation field. There is added summarization of global appraisal companies operating in Europe and described their governance structure and brief resume of their global valuation standards. The practical part of this thesis analyses the real estate market in the district Nymburk, where is located the valued real estate. Then, there is presented the appraisal of an apartment building, determined estimated reconstruction and modernisations cost and appraised future market value. Finally, there is estimated impact on the market value and the three most used approaches of market valuation.

Klíčová slova

oceňování nemovitosti, nemovitost, tržní ocenění, tržní hodnota, bytový dům, rekonstrukce, modernizace, analýza trhu

Key words

property valuation, property, market valuation, market value, apartment building, reconstruction, modernization, market analysis

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Vliv rekonstrukce bytového domu na jeho tržní hodnotu“ vypracoval samostatně, pouze pod vedením vedoucí diplomové 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

.....

Bc. Tomáš Svoboda

Poděkování

Děkuji vedoucí své diplomové práce prof. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za vstřícný přístup a cenné rady při vedení této práce. Dále bych chtěl také poděkovat celé mojí rodině za podporu, nejen při psaní této práce, ale také v průběhu celého studia.

Obsah

Úvod	11
1. Teorie oceňování nemovitých věcí.....	13
1.1. Základní pojmy	13
1.1.1. Nemovitá věc	13
1.1.2. Pozemek, parcela	13
1.1.3. Stavba.....	14
1.1.4. Rekonstrukce a modernizace	15
1.1.5. Katastr nemovitostí	15
1.1.6. Cena a hodnota.....	17
1.1.7. Znalec a odhadce	19
1.1.8. Výpočty výměr u staveb	20
1.1.9. Zastavěná a podlahová plocha	20
1.1.10. Obestavěný prostor	20
1.1.11. Podklady pro ocenění nemovité věci	21
1.1.12. Prohlídka nemovité věci	22
1.1.13. Klasifikace stavebních objektů	23
2. Metody tržního oceňování	25
2.1. Nákladová metoda.....	25
2.1.1. Životnost staveb.....	25
2.1.2. Opotřebenění staveb	26
2.1.3. Reprodukční hodnota	29
2.2. Porovnávací metoda	31
2.3. Výnosová metoda.....	32
2.3.1. Čistý provozní výnos	33
2.3.2. Diskontování.....	35
2.3.3. Kapitalizace	35
2.4. Typy nemovitostí k ocenění a využitelné tržní metody ocenění.....	37
2.5. Analýza výsledné tržní hodnoty	38
2.6. Mezinárodní oceňovací asociace a sdružení	39
2.6.1. RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).....	39
2.6.2. IVSC (The International Valuation Standards Committee).....	43
2.6.3. TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).....	45
3. Analýza trhu nemovitých věcí v okrese Nymburk	48

3.1.	Charakteristika regionu – okres Nymburk	48
3.2.	Segmenty trhu	52
3.2.1.	Rezidenční	52
3.2.2.	Bytové domy	58
3.2.3.	Pozemky stavební	59
3.2.4.	Komerční a provozní	60
3.2.5.	Pozemky ostatní (zemědělské, lesy)	62
4.	Odhad tržní hodnoty a budoucí tržní hodnoty po modernizaci a rekonstrukci	63
4.1.	Příprava a kontrola podkladů	63
4.2.	Prohlídka	63
4.3.	Vypracování odhadu tržní hodnoty (zpracování podkladů).....	64
4.3.1.	Odhad nákladů na rekonstrukci bytového domu, modernizaci bytových jednotek	66
4.3.2.	Odhad tržní hodnoty stávajícího stavu bytového domu.....	71
4.3.3.	Odhad budoucí tržní hodnoty bytového domu po rekonstrukci/modernizaci.	84
4.3.4.	Vyhodnocení tržních hodnot.....	91
4.3.5.	Posouzení vlivu rekonstrukce a modernizace na tržní hodnotu.....	94
4.3.6.	Rekapitulace.....	96
	Závěr.....	98
	Citovaná literatura	100
	Seznam obrázků a grafů	103
	Seznam tabulek.....	104
	Přílohy	105

Úvod

Tématem této diplomové práce je tržní oceňování nemovitých věcí, které nachází čtené uplatnění v dnešní tržní ekonomice. Profese znalce nebo odhadce nemovitých věcí je velmi komplexní. Vzhledem k dynamickému tempu změn na realitním trhu v posledních letech je na ni právem vyvíjen tlak na průběžné vzdělávání při vykonávání praxe.

Cílem závěrečné práce je vypracovat odhad nákladů na rekonstrukci a modernizaci bytového domu, určit stávající a budoucí tržní hodnotu a vyhodnotit jaký vliv měly provedené stavební úpravy na tyto hodnoty. Společně s tímto je poskytnut aktuální a ucelený přehled o problematice oceňování nemovitých věcí a jsou charakterizovány významné organizace sdružující odhadce a znalce v Evropě a jejich působení.

Diplomová práce má čtyři hlavní části, dvě teoretické a dvě praktické. V první části jsou vymezeny základní pojmy v oblasti tržního oceňování. Dále je zde popsán rozdíl ceny a hodnoty, znalce a odhadce a jsou shrnuty podklady potřebné k ocenění.

Druhá část se věnuje metodám tržního oceňování a mezinárodním organizacím působících v oblasti oceňování. Konkrétně jsou popsány nákladová, porovnávací a výnosová metoda. U jednotlivých organizací je shrnuta organizační struktura a vydávané oceňovací standardy.

Třetí část zahrnuje analýzu realitního trhu v okrese Nymburk, ve kterém se nachází i oceňovaný bytový dům. Charakterizuje zájmové území jako celek a popisuje jeho jednotlivé části. Analýza zahrnuje inzeráty pronájmů i prodejů ze všech segmentů realitního trhu.

Ve čtvrté části jsou vyčísleny náklady na rekonstrukci a modernizaci a na základě tří nejpoužívanějších metod tržního oceňování je odhadnuta stávající tržní hodnota. S uvažovanými investicemi do stavebních úprav je následně stanovena budoucí tržní hodnota a rovněž je vyhodnocen vliv investice na tržní hodnotu.

Každá nemovitá věc je jedinečná, což činí vypracovávání odhadů velmi různorodou prací. V minulosti jsem se o tuto profesi a znalosti v oboru oceňování nemovitých věcí aktivně zajímal. Mé další vědomosti rozšířil také semestrální předmět na danou tematiku při magisterském studiu a do budoucna mám zájem se v dané problematice dále vzdělávat, případně v tomto oboru najít své profesní uplatnění. To jsou důvody, proč jsem si dané téma

vybral. Pro vypracování této práce byla použita česká literatura stejně tak jako zahraniční, vzhledem k tomu, že o oceňování v zahraničí není v tuzemské literatuře dostatek informací. V praktické části jsou dalšími zdroji vlastní databáze včetně poptávek stavebních prací a dodávek a informace získané od vlastníka nemovité věci.

1. Teorie oceňování nemovitých věcí

1.1. Základní pojmy

1.1.1. Nemovitá věc

Podle aktuálního znění legislativy spadají pod nemovité věci pozemky (vč. staveb, které jsou součástí pozemku) a věcná práva k nim (práva stavby). Mezi nemovitosti patří i trvalé porosty a vodní plochy. V odhadech nebo v posudcích se často oceňují celé soubory nemovitých věcí, nejčastěji pozemek s hlavní stavbou, vedlejšími stavbami a dalšími pozemky ve funkčním celku. (1)

V případě, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li ji přenést z místa na místo, aniž by byla porušena její podstata, je i tato věc nemovitá. (2)

1.1.2. Pozemek, parcela

Pozemek – část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí. Hranice může být různého druhu – hranice vlastnická, stanovená regulačním plánem, územním rozhodnutím, hranice druhu pozemku či hranice katastrálního území.

Parcela – geometricky a polohově určený pozemek, který je označen parcelním číslem a zakreslen v katastrální mapě.

- Stavební parcela – pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemková parcela – pozemek, který není stavební parcelou. (3)

Pro účely oceňování se dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (zákon o oceňování majetku) člení pozemky následovně:

- a) stavební pozemky – zastavěné a nezastavěné,
- b) zemědělské pozemky – orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost,
- c) lesní pozemky,
- d) vodní plochy,
- e) jiné pozemky výše neuvedené.

1.1.3. Stavba

Mezi stavby patří mnoho hmotných věcí nacházejících se okolo nás. Ať už nejčastěji obývané rodinné domy či byty, dále haly, ve kterých nakupujeme či silnice, po kterých jezdíme. Níže je uvedeno rozčlenění staveb podle zákona o oceňování majetku pro účely oceňování.

a) Stavby pozemní

1. budovy – prostorově soustředěné stavby a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
2. jednotky,
3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní. Patří sem stavby:

- dopravní (například pozemní komunikace, mosty, dráhy kolejové, letiště),
- vodní (například hráze, nádrže a objekty na tocích a kanály),
- pro rozvod energií a vody, kanalizace (například vodovody, kanalizace, plynovody, teplovody, parovody),
- věže, stožáry, komíny,
- plochy a úpravy území (například nástupiště a rampy),
- studny,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby. (4)

Vymezení konkrétních staveb dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) je následující:

rodinný dům – více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a stavba je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví,

rekreační domek – zastavěná plocha nejvýše 80 m², včetně verand vstupů a podsklepených teras, nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží,

rekreační chata – obestavěný prostor maximálně 360 m³ a zastavěná plocha maximálně 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a podsklepení.

1.1.4. Rekonstrukce a modernizace

Pojmy rekonstrukce a modernizace stavební zákon nezná. Jsou popsány v zákoně č. 586/1992 Sb. České národní rady o daních z příjmů pro účely tohoto zákona. Tyto rozdíly mohou být dále přejímány v praxi.

Rekonstrukce – zásah do majetku, který má za následek změnu jeho technických parametrů (např. zateplení bytového domu) nebo jeho účelu.

Modernizace – rozšíření vybavení nebo nahrazení části stavebního objektu modernější částí, aby se odstranilo opotřebení způsobené technickým rozvojem (výměna prvků kus za kus) při nezměnění technických parametrů a účelu. (5) (6)

1.1.5. Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je veřejný seznam, obsahující údaje o nemovitých věcech (dále také jako „nemovitost“). Tyto údaje jsou dle zákona soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem a slouží jako relevantní podklad mimo jiné při oceňování. Aktuálním právním prepisem je zákon č. 256/2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon). (5)

Předmětem evidence v katastru jsou pozemky, budovy s č.p./č.e. i bez, jednotky a práva stavby.

Obsahem katastru nemovitostí je:

- a) geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,
- b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud jsou hlavní stavbou na pozemku, nejedná-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,
- c) cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,

- d) u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu,
- e) údaje o právech včetně údajů o vlastnicích a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru (dále jen „jiný oprávněný“),
- f) upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,
- g) úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení vlastníka domu“),
- h) dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,
- i) údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,
- j) místní názvosloví. (3)

Zápisy ohledně práv se provádí buď **vkladem**, **záznamem** nebo **poznámkou**.

Vkladem se zapisují vznik, změna, zánik či promlčení věcných práv, nájmu či pachtu. V praxi se setkáváme nejčastěji s vkladem vlastnických práv (kupní smlouva, darovací smlouva), zástavních práv a věcných břemen. Dále také s předkupními právy, právem stavby, výhradou zpětné koupě a dalšími.

Po podání vkladu obvykle začíná běžet řízení o povolení vkladu, při kterém se na předmětných nemovitých věcech vyznačí plomba – probíhá změna a zároveň běží ochranná lhůta 20 dní, při které jsou informované osoby, jejichž práva mají zaniknout či projít změnou. Každé z těchto řízení dostane přiděleno svoje číslo jednací, pod kterým jsou dohledatelné další podrobnosti.

Záznamem jsou prováděny zápisy vzniklé z rozhodnutí státního orgánu nebo ze zákona. Návrh na záznam musí být doložen listinou dokládající právo, které má být zapsáno.

Poznámkou se zapisují významné informace spjaté s evidovanou nemovitostí nebo se zapsanými vlastníky. Jedná se například o exekuční příkaz ke správě nemovitosti a k prodeji nebo o bankami často využívaný závazek nezajistit zástavním právem ve výhodnějším pořadí nový dluh. (5)

1.1.6. Cena a hodnota

V oceňování nemovitých věcí (dále také nemovitostí) se rozlišuje více druhů cen a hodnot, a také je potřeba stanovit obecný rozdíl mezi cenou a hodnotou.

Cenou se obvykle rozumí skutečně zaplacená částka za službu nebo zboží, popřípadě částka požadovaná či nabízená.

Hodnota není skutečně zaplacenou částkou a určuje se odhadem. Vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze zakoupit a počítá na jedné straně s kupujícími a na druhé straně s prodávajícími. Podle toho, jak je hodnota definována, rozlišujeme více druhů – věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota apod. Proto je potřeba vždy znát účel ocenění a jaká hodnota (nebo soubor hodnot) bude v daném případě odhadována.

Cena zjištěná podle cenového předpisu, (cena administrativní) podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku. V oceňovacím zákoně ani vyhlášce není specifikováno, v jakém případě má být využita. Dříve se na ni odkazoval zákon o dani dědické a dani z nabytí nemovité věci. Nyní jsou tyto daně již zrušeny. (1)

Požizovací cena se vztahuje k částce, za kterou bylo možné zakoupit danou věc (nemovitou) v době jejího pořízení. Je využívána pro účetní evidenci.

Cena reprodukční, za kterou by bylo možné obdobnou nemovitost zakoupit k datu ocenění bez opotřebením. Zjistit lze pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THÚ – jednotková cena za např. 1 m³ obestavěného prostoru), položkovým rozpočtem či agregovanými položkami.

Věcná hodnota se zjišťuje jako rozdíl ceny reprodukční a přiměřeného opotřebením. To zahrnuje přiměřenou intenzitu užívání a odpovídá průměrnému opotřebením obdobnému stáří stavby. Věcná hodnota může být ještě snížena o náklady nutné pro odstranění závažných vad.

Výnosová hodnota vychází z očekávaných výnosů z nemovité věci. Pohlíží se na ni jako na částku jistiny, kterou by musel investor uložit za stanovený úrok do obdobného aktiva, které by přinášelo daný čistý výnos.

Mimořádná cena je ovlivněna vlivem zvláštní obliby (např. citové pouto k věci), mimořádnými okolnostmi trhu či osobními poměry prodávajícího a kupujícího (např. prodej v rodině).

Cena v tísní je cena, za kterou by byla nemovitá věc zcela jistě rychle prodejná. (1)

Obvyklá cena a tržní hodnota

Pojmy obvyklá cena a tržní hodnota byly novelizovány zákonem č. 237/2020 Sb. kterým se měnil zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) s účinností od 1.1.2021.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a **určí se ze sjednaných cen porovnáním**. Obvyklou cenou se oceňují majetek nebo služba, pokud není v zákoně o oceňování majetku stanoveno jinak. Obvyklá cena je cena, které by bylo dosaženo při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku ke dni ocenění. Zvažují se při tom všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak nepromítají se do její výše vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vliv zvláštní obliby. (4)

V odůvodněných případech, kdy je zadáním obvyklá cena a nelze ji určit, oceňuje se majetek tržní hodnotou. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Určení **tržní hodnoty** dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška):

Tržní hodnota se určuje na základě výběru z více způsobů oceňování, nejčastěji porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Zohledňují se tržní rizika a předpokládaný vývoj na místním trhu, na kterém by byl proveden obchod.

Přihlíží se k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Použité údaje pro určení tržní hodnoty a jednotlivé použité metody tržního ocenění musí být kontrolovatelné a musí být doložen jejich postup zpracování. (4)

Pro potřeby ocenění budoucích staveb (výstavba RD, rekonstrukce a modernizace objektů) jsou např. bankami zavedeny pojmy budoucí obvyklá cena a budoucí tržní hodnota. Zde je nutnost doložení dostatku podkladů objemových a plošných rozměrů, technických

charakteristik apod. vztahujících se k budoucímu stavu (PD vč. TZ, standardy, případné povolení/ohlášení stavebního záměru, odhady nákladů).

1.1.7. Znalec a odhadce

Znalec – odborník jmenovaný do funkce v konkrétním oboru, odvětví a specializaci ministrem spravedlnosti. Pro jmenování je zapotřebí prokázat znalosti při vstupní zkoušce podle zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech a podle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Podmínky pro výkon znalecké činnosti jsou odborná způsobilost, bezúhonnost, dostatečné materiálně technické zázemí a přístrojové vybavení, svéprávnost, prokázání že osoba není v úpadku a složení slibu do rukou ministra. Znalec musí být také pojištěn v minimální výši pojistného plnění stanoveného vyhláškou. (7)

Činnost znalce je zpracovávání znaleckých posudků, které jsou opatřeny kulatým razítkem se státním znakem. Objednávky jsou přijímány nejčastěji od soudů a státních orgánů (jeho odměna se zde řídí vyhláškou č. 504/2020 Sb. o znalečném), dále také z privátní sféry. Znalec by měl svou práci prezentovat svůj nezávislý a objektivní názor založený na všech dostupných podkladech a technických možnostech. (8)

Odhadce – odborník zabývající se oceňováním majetku splňující podmínky získání živnostenského oprávnění – živnosti vázané dle zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon).

Náplní činnosti odhadce jsou převážně odhady pro komerční sektor (bankovní ústavy, realitní kanceláře). Dále jsou odhadci oslovováni, avšak méně často, i ze soukromého sektoru. Bankovní ústavy si vedou své vlastní seznamy spolupracujících odhadců a také si stanovují nároky na jejich kvalifikaci nad rámec vyžadovaného živnostenským zákonem. Nejčastěji se jedná o certifikaci.

Certifikace odhadce – po prokázání odborné způsobilosti je možné u certifikačních orgánů složit zkoušku a získat certifikaci na dobu určitou, která se dá periodicky obnovovat recertifikací. Je potřeba si dopředu zjistit jaký certifikační orgán konkrétní banka uznává (např. certifikační ústav VŠE nebo AMBIS). Takto certifikovaný odhadce může po domluvě mít spolupráci s bankou a vypracovávat pro ni odhady obvyklé ceny pro zajištění hypotečních

úvěrů v některém z podporovaných softwarů. Zde se řídí metodikou konkrétního bankovního domu nebo spořitelny. (8)

1.1.8. Výpočty výměr u staveb

Při vymezení jednotlivých prostor a ploch v oceňování se jako jednotky používají metry, metry čtvereční či metry krychlové. Při měření se zaokrouhluje na dvě desetinná místa.

U rodinných domů se sledují primárně parametry obestavěného prostoru, zastavěné a podlahové plochy či jejich poměr. U bytových jednotek se zjišťuje převážně podlahová plocha bytu a jeho příslušenství (sklepy, balkony) a pokud oceňujeme bytový dům jako celek, tak se zaměříme na podíl pronajmutelné podlahové plochy ku celkové podlahové ploše.

1.1.9. Zastavěná a podlahová plocha

Zastavěná plocha je ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

Podlahová plocha se uvažuje jako vnitřní plocha místnosti měřená u podlahy od vnitřního líce zdi – obklady, omítky. (1)

1.1.10. Obestavěný prostor

Nejčastější způsoby výpočtu obestavěného prostoru jsou podle ČSN 734055 a nebo podle oceňovací vyhlášky. Rozdíl je především v tom, že vyhláška má celou řadu zjednodušení – např. neuvažuje základy.

ČSN 734055

Vypočte se jako součet obestavěného prostoru spodní a vrchní stavby a zastřešení. **Nezapočítávají se** římsy, atiky a nadstřešní zdivo (komíny, požární a štítové zdi). Od základního obestavěného prostoru se **neodečítají**:

- a) otvory a výklenky v obvodových zdech,
- b) lodžie a zapuštěná závětrí,
- c) průduchy a světlíky do 6 m² vnitřní půdorysné plochy. (1)

Vyhláška č. 441/2013 Sb o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Obestavěný prostor spodní a vrchní stavby a zastřešení.

Neodečítají se

- a) otvory a výklenky v obvodových zdech,
- b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,
- c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.

Neuvažují se

- a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,
- b) římsy, pilastry, půsloupy,
- c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m. (9)

1.1.11. Podklady pro ocenění nemovité věci

V odhadu/posudku se uvádí seznam použitých podkladů pro ocenění a ve výčtu se upřesní název dokladu, kdo a kdy ho vydal a schválil, jeho číslo jednacích a k tomu podstatná část obsahu.

Podkladem k ocenění mohou být:

- **výpis z katastru nemovitostí – list vlastnictví (LV)**, který by neměl být starší tři měsíců. Pro orientační ocenění je dostačující i výpis starší a potvrzení od vlastníka o jeho aktuálnosti. Některé informace se dají ověřit v nahlížení do katastru nemovitostí na webu <https://nahliznidokn.cuzk.cz/>. Ověřit lze například výměry parcel, způsob využití staveb, vlastníci a jejich spoluvlastnické podíly či obecná informace zda na nemovité věci váznou právní vady – jejich bližší informace (oprávněný, povinný, listiny apod) je známý až z výpisu,
- **kopie katastrální mapy (KM)** – vyznačují se nemovitosti, ke kterým se ocenění vztahuje, opět by se mělo jednat o aktuální kopii KM,
- **fotodokumentace** se zajišťuje při místním šetření, pokud se jedná o ocenění ke vzdálenějšímu datu v minulosti, lze použít fotografie vlastníka,

- **cenová mapa pozemků** – pokud je v místě pozemků vedena,
- **výkresová dokumentace vč. technické zprávy**, skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem, v některých případech (ocenění bytu v developerském projektu) lze technickou zprávu nahradit technickými standardy,
- **stavebně právní dokumentace** – územní rozhodnutí, stavební povolení, ohlášení stavebního záměru, společný souhlas, kolaudační rozhodnutí, dokument o přidělení č.p., dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí, modernizací,
- **nájemní smlouvy** k bytům, nebytovým prostorům, pozemkům (zahradky, areály),
- **pasporty nemovitostí**,
- **přiznání k dani z nemovitých věcí**,
- **pojistné smlouvy** na živelní katastrofy nebo odpovědnosti za škodu,
- **smlouvy o správě** nemovitých věcí,
- **smlouvy o službách** spojených s provozem, údržbou a opravami,
- **zdroje dalších informací** – jejich uvedení a dostupnost – tržní reporty, odborné časopisy, zdroje cen,
- **obsah soudního spisu** se vyžaduje při znaleckých posudcích ve sporech, obsahuje výpovědi účastníků a svědků, fotografie dřívějšího stavu. (5)

1.1.12. Prohlídka nemovité věci

Po upřesnění zadání odhadce/znalce (dále jen odhadce) a před prohlídkou nemovité věci probíhá příprava, spočívající převážně v nastudování přijatých podkladů od objednatele a podkladů veřejných online. Následně se přikročí k prohlídce, při které je obvyklé vyplňování vlastního formuláře ohledně informací zjištěných při místním šetření.

Na začátku prohlídky je dobré zúčastněným objasnit, jak bude probíhat. Za dobrého počasí se vyplatí začít ohledáním exteriéru a následně přistoupit k interiéřům. Při ohledání se pořizuje fotodokumentace, doměřují se výměry, které nebyly obsaženy v PD nebo se provádí její kontrola s aktuálním stavem. Pokud nebyla PD doložena, měří se všechny potřebné výměry pro vypracování ocenění. Na místě se také kontroluje zakres zastavěných ploch do katastrální mapy se skutečným stavem. Pro tyto potřeby je nutné mít s sebou kopii katastrální mapy a ortofoto (promítnutí satelitních snímků do katastrální mapy) nebo aplikaci pro mobilní telefon zobrazující katastrální mapu online.

Záznam z ohledání by měl mít takovou podrobnost, aby nám při následné práci v kanceláři a jeho zpracování nic nechybělo. Vždy je potřeba mít na prvním místě bezpečnost, pokud některé místa nejsou přístupná, lze se dotázat vlastníka či jeho zástupce, aby byl průvodcem, popřípadě od jejich ohledání upustit a tento fakt zapsat do ocenění. Znalec by měl dbát na funkčnost svých nástrojů, stejně tak na jejich připravenost (nabití baterie apod). (5)

1.1.13. Klasifikace stavebních objektů

JKSO – jednotná klasifikace stavebních objektů

Součástí klasifikace jsou oborové číselníky, které roztrídí stavební objekty a stavební práce výrobní povahy až na úroveň finální produkce stavební výroby. Klasifikace JKSO je čtyřstupňová – obory, skupiny objektů, podskupiny objektů.

V minulosti byla klasifikace závazná pro třídění a seskupování informací pro statistické účely, pro plánování a financování projektů. V dnešní době již není závazná, ale pro některá využití (ukazatele THU) se používá a aktualizuje dodnes.

Číselné roztrídění JKSO obsahovalo 12 míst číselného kódu, v poslední verzi se již používalo jen 7 míst.

Základní třídění v klasifikaci (7 míst)

- obor (1. stupeň) – třímístný kód,
- skupina (2. stupeň) – jednomístný kód
- podskupina (3. stupeň) – jednomístný kód,
- konstrukčně-materiálová charakteristika (4. stupeň) – dvoumístný kód. (5) (10)

Klasifikace CZ-CC

Nyní aktuální klasifikace v ČR vychází z mezinárodního standardu Klasifikace stavebních děl (Classification of Type of Construction – CC) vydaným v roce 1997 Eurostatem. Označení zkratkou CZ na začátku názvu znamená národní variantu mezinárodního standardu.

Tato klasifikace je závazná pro statistická zjišťování, třídí všechny místně a prostorově ucelená stavební díla a obsahuje pět částí: normativní, metodickou, systematickou, vysvětlivky a převodníky.

Klasifikace je pětistupňová a do čtvrtého místa je kompatibilní s mezinárodním standardem CC, další dvě místa slouží pro národní účely. Byla vytvořena tak, aby mohla být použita pro statistiku cen stavebních prací, stavebních činností, sčítání domů a bytů. Slouží pro využití po celou dobu životnosti stavby i pro obchodní jednání, opravy, rekonstrukce a modernizace, nebo vyhlášení tendrů. Do klasifikace se nezahrnují technologická výrobní zařízení, která lze demontovat, aniž by došlo k porušení stavby či znehodnocení její funkce. Tyto technologie se zařídují dle Standardní klasifikace produkce (SKP).

Jednotlivé stupně klasifikace – jejich počty:

- 1. stupeň sekce - 2
- 2. stupeň oddíl - 6
- 3. stupeň skupina - 20
- 4. stupeň třída - 46
- 5. stupeň podtřída - 335

1.-4. stupeň jednomístný, 5. stupeň dvoumístný

Sekce:

- 1 – budovy,
- 2 – inženýrská díla.

Budovy jsou klasifikovány podle hlavního užívání (nebytové, bytové), inženýrská díla podle projektů, které určují účel a užití stavebního díla. (5)

2. Metody tržního oceňování

Základní přístupy k tržnímu ocenění jsou nákladová, porovnávací a výnosová metoda a odlišují se podle toho, z čeho vycházejí.

Minulost – **nákladová metoda** – za jaké náklady byla nemovitá věc realizována,

současnost – **porovnávací metoda** – určení současné tržní hodnoty podle stavu na trhu,

budoucnost – **výnosová metoda** – očekávané budoucí výnosy.

Nelze určit, že některá z těchto metod má přednost ve všech případech. Vždy je potřeba přihlídnout k zadání a účelu ocenění. (11)

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda reprezentuje nemovitou věc z technického pohledu a jejím výstupem je věcná hodnota. Ta zahrnuje náklady na znovuvybudování nemovitosti ve stavu ke dni ocenění a započítává i náklady na nákup pozemku a jeho příslušenství. (1)

Postup u nákladové metody začíná nálezem – prostý popis nemovité věci. Ze změřených objemových parametrů se vypočte obestavěný prostor a další potřebné charakteristiky (podlahová, užitná nebo pronajímatelná plocha apod). Pokračuje se vyjádřením reprodukční hodnoty, dle typu objektu, od které se odečtením opotřebení, funkčních a ekonomických nedostatků získá věcná hodnota. (11)

2.1.1. Životnost staveb

Druhy životností:

- technická – od vzniku stavby po její zchátrání, předpoklad běžné údržby,
- právní,
- ekonomická – od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku,
- morální – od vzniku stavby až po chvíli zastarání stavby – standardy a technologie, dispoziční řešení, rozvoj území.

Za okamžik konce **ekonomické životnosti** se považuje chvíle, kdy se vyplatí na daném místě stavbu zlikvidovat a postavit novou. Nová stavba obvykle přináší vyšší výnosy a má nižší náklady na údržbu, což bývá kritériem ekonomické životnosti. Jiný případ konce ekonomické životnosti může nastat při ztrátě důvodu pro daný druh provozu a danou stavbu nelze využít pro jinou funkci.

Technickou životnost ovlivňuje konstrukční systém, běžná údržba, rekonstrukce a modernizace a obvykle převyšuje ekonomickou životnost. (1)

Předpokládané životnosti (v letech) lze dohledat v literatuře nebo v oceňovací vyhlášce v příloze č.21. Obvykle jsou udávány v doporučených intervalech.

2.1.2. Opotřebení staveb

Opotřebení vyjadřuje pokles kvality a ceny nemovité věci během její životnosti. Opotřebení se udává v % a zvyšuje se vlivem používání, atmosférickými vlivy a změnami v materiálu.

Definice pojmů potřebných pro stanovení opotřebení:

A – opotřebení,

TH – technická hodnota stavby – odpovídá okamžitému technickému stavu stavby v poměru k nové stavbě,

S – stáří stavby,

T – zbývající životnost stavby,

Z – životnost stavby,

P – roční procento znehodnocení,

Platí následující vztahy

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

$$Z = S + T \quad [2]$$

Způsoby odhadu opotřebení:

- globální
- analytický
- nákladový (1)

Globální odhad opotřebení

Vychází z odhadu celkové životnosti pro celou stavbu. Opotřebení může být uvažováno lineární po celou dobu životnosti stavby, lineární s různě rozdělenými intenzitami na intervalech, nelineární opotřebení (kvadratické, kubické, logaritmická křivka) nebo kombinace zmíněných. Příklady globálního výpočtu opotřebení jsou:

- lineární metoda,
- Kusýnova metoda,
- kvadratická metoda,
- semikvadratická metoda. (1)

Lineární metoda výpočtu opotřebení je založena na předpokladu přímo úměrného růstu opotřebení v letech.

$$p (\%) = 100 / Z = 100 / (S+T) \quad [3]$$

$$A (\%) = S * p = S * 100 / Z = 100 * S / (S+T) \quad [4]$$

$$TH (\%) = 100 - A = 100 - S * 100 / Z = 100 * T / Z \quad [5]$$

Kusýnova metoda výpočtu opotřebení předpokládá, že je opotřebení nulové v první osmině životnosti stavby a následně je lineární.

První 1/8 stáří stavby – A = 0 %, TH = 100 %, p = 0 %

Od 1/8 stáří:

$$A = 100 * (8 S - Z) / 7 Z \quad [6]$$

Kvadratická metoda výpočtu opotřebení vyjadřuje opotřebení stavby kvadratickou funkcí – ze začátku je opotřebení velmi nízké a následně exponenciálně stoupá.

$$A = 100 * S^2 / Z^2 \quad [7]$$

$$TH = 100 * (1 - S^2 / Z^2) \quad [8]$$

Semikvadratická metoda výpočtu opotřebení modeluje opotřebení jako průměr mezi metodou lineární a kvadratickou: (1)

$$A = 100 * (S / Z + S^2 / Z^2) / 2 = 50 * (S / Z + S^2 / Z^2) \quad [9]$$

Analytický způsob výpočtu opotřebení

Při analytické způsobu se postupuje obdobně jako u globálního lineárního způsobu výpočtu opotřebení, s rozdílem, že se pro každou konstrukci počítá opotřebení zvlášť. Vychází se při tom ze stáří konstrukce a její celkové životnosti. Pokud není stáří známo, lze odborně odhadnout dle technického stavu. Výsledné opotřebení se poté určí jako vážený průměr opotřebení jednotlivých konstrukcí. Jako váhy lze přitom použít cenové podíly konstrukcí dle oceňovací vyhlášky v příloze č. 21 nebo lze využít skutečné cenové podíly, pokud jsou známy. Ve zmíněné příloze najdeme i intervaly celkových životností jednotlivých konstrukcí. V případě, že stavba některou konstrukci neobsahuje, je potřeba cenové podíly upravit tak, aby součet byl roven 1,00 (100 %). (5)

Nákladový způsob výpočtu opotřebení

Nákladový způsob používá odhadnuté náklady na uvedení stavby do bezvadného stavu nebo odhadnuté náklady na odstranění vad jednotlivých komponent jako ukazatel opotřebení.

Reprodukční cena stavby zohledňuje technickou a konstrukční stránku nemovité věci, ale již nezohledňuje funkčnost, užitek, který nemovitá věc přináší.

Funkční nedostatky zohledňují ve výpočtu věcné hodnoty i morální zastarání stavby jako například nevhodné dispozice – společné koupelny v hotelech, průchozí pokoje v bytech nebo nemožnost parkování u bytového domu. Za funkční nedostatky se považují i vyšší provozní náklady, než je u ideální stavby obvyklé.

Aby byla zjištěna hodnota funkčních nedostatků, je potřeba nejdříve určit reprodukční cenu stavby bez funkčních nedostatků a následně oceňované stavby (s předpokládanými funkčními nedostatky). (1)

Ekonomické nedostatky vyjadřují poměr mezi věcnou hodnotou a tržní hodnotou. Zavádí se z důvodu značného rozdílu věcné hodnoty a tržní hodnoty v některých lokalitách (např. Praha 1 vs. okrajové části ČR). Ve vyhlášce jsou vystiženy jako „koeficient prodejnosti“. (11)

2.1.3. Reprodukční hodnota

Cena, za kterou by bylo možné v současné době pořídit obdobnou stavbu (velikostně, standard vybavení apod.) bez přihlídnutí k opotřebení se nazývá reprodukční hodnotou. Při výpočtu lze vycházet z položkového rozpočtu (nejpracnější), agregovaných cen nebo vysoce agregovaných cen.

Položkový rozpočet vychází ze směrných nebo orientačních jednotkových cen. Agregované položky na úrovni konstrukcí (základové nebo svislé konstrukce apod.) sdružují více položek z položkového rozpočtu do jedné vztažené k dané jednotce (metry čtvereční základů nebo svislých konstrukcí). O stupeň výše jsou vysoce agregované ceny vztahující se k dokončené stavbě, obvykle cena vztažená ke kubickým metrům novostavby. Se zvyšováním agregace cen se snižuje přesnost výsledné reprodukční hodnoty a snižuje se pracnost jejího zjištění. V praxi nejpožívanější vysoce agregované ceny je doporučeno pro individuální případ upravit (vzhledem k jedinečnosti staveb) podle toho, které konstrukce stavba obsahuje a neobsahuje.

Zdroje dat při výpočtu reprodukční hodnoty: (11)

- vlastní databáze – vysoká časová náročnost tvorby,
- ceny z aktuálně platné vyhlášky – jednoduchost, nezohledňuje lokalitu, ceny ve stavebnictví se dynamicky mění a vyhláška není aktualizovaná dostatečně často,
- ceník stavebních prací – aktuální cenové úrovně, ceníky jsou placené,
- přepočet pořizovací ceny na současnou hodnotu pomocí indexů (od roku 1990) – pouze u staveb bez úprav,
- porovnání s obdobným objektem a jeho reprodukční hodnotou (řadové domy).

Členění stavebních nákladů

Náklady vznikající při realizaci stavební zakázky se obvykle třídí v této struktuře:

- I. úroveň – náklady na realizaci jednotlivé činnosti (stavebně montážní práce),
- II. úroveň – náklady na stavební objekt,
- III. úroveň – celkové náklady na pořízení stavby.

Další náklady vznikají po uvedení do provozu a během užívání stavby a zařazují se do nákladů životního cyklu.

Náklady nebo cena jednotlivé stavební práce nebo konstrukce se vyčísľují podle kalkulačního vzorce. V další úrovni nákladů se řeší členění nákladů v rámci stavebních objektů podle následujícího schématu:

A Základní rozpočtové náklady (ZRN)

1. HSV – hlavní stavební výroba (dodávka, montáž)
2. PSV – přidružená stavební výroba – řemesla (dodávka, montáž)
3. M – montážní práce (dodávka, nosný materiál, montáž)
4. HZS – hodinová zúčtovací sazba

B Náklady spojené s umístěním stavby (NUS)

C Náklady na přípravu, realizaci a organizaci stavby

D Doplnkové náklady

Část A zahrnuje především náklady I. úrovně. Náklady II. úrovně jsou zahrnuty převážně v části B a zahrnují například provozní vlivy nebo územní vlivy.

Všechny náklady vznikající v průběhu pořizování stavby jsou zahrnuty ve struktuře nákladů III. úrovně (náklady z úrovně II. jsou zahrnuty v nákladech C. Stavební objekty a F. vedlejší náklady spojené s umístěním stavby). Tzv. propočet obsahuje: (1)

- A Projektové a průzkumné práce
- B Provozní soubory
- C Stavební objekty
- D Stroje, zařízení, inventář
- E Umělecká díla
- F Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby
- G Ostatní náklady
- H Rezerva
- I Ostatní investice
- J Nehmotný investiční majetek
- K Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby
- L Kompletační činnost

2.2. Porovnávací metoda

Principem porovnávací metody je srovnání oceňované nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi v dané lokalitě v daný čas. Předpokládá se přitom, že mají porovnatelné parametry a prodávají se za porovnatelných podmínek.

Porovnání lze provést přímo a nepřímě. Při přímém porovnání se použijí konkrétní nemovité věci (vzorky) a u nepřímého porovnání se použije standartní vzorek (průměrná cena) zastupující všechny vzorky s definovanými charakteristikami. Druhá varianta není v ČR rozšířená vzhledem k absenci kvalitních databází průměrných cen. (11)

Postup porovnávací metody

Postup lze rozdělit do tří fází, přípravná, porovnávací a analytická fáze.

V **přípravné fázi** je zapotřebí vybrat dostatečný počet srovnatelných vzorků nejlépe se sjednanými cenami. Ty je těžké sehnat, vzhledem k tomu, že často skutečnou prodejní cenu a okolnosti zná jen kupující a prodávající. Pokud se podaří sehnat prodejní cenu, je potřeba prověřit podmínky a okolnosti prodeje. Nejčastější okolnosti výrazně ovlivňující vypovídací hodnotu sjednané ceny jsou prodej mezi příbuznými, prodej v časové tísní nebo vliv zvláštní obliby (kupující si koupí pozemku rozšíří svůj stávající). Tyto případy nejsou ze smluv na první pohled patrné. Pro zjištění tržní hodnoty lze použít i nabídkové ceny u kterých je potřeba počítat s tím, že se mohou snížit i zvýšit. Snížení ceny je častějším jevem u inzerátů, které již jsou na webu déle, než je obvyklé. U bytů, o které je velký zájem vznikl nový trend „aukcí“ po telefonu/mailu, kdy makléř nechá kupující v jednom či vícero kolech učinit nabídku vyšší, než je nabídková cena a nejvyšší vyhrává. Tento fakt bývá u inzerátů uveden. Vzorky by měli být v určitém cenovém rozpětí a je potřeba, aby byly zastoupeny jak horší, tak lepší. Další možností získání srovnatelných nemovitostí je vytvoření vlastní databáze nebo využití externí. Ty bývají placené a je potřeba si ověřit, že obsahují o dané nemovitosti dostatečné údaje vhodné pro porovnání (cena, porovnávané jednotky, technický popis apod.).

V **porovnávací fázi** si určíme, zda budeme porovnávat absolutní ceny vzorků nebo je převedeme na jednotkové ceny ($Kč/m^2$, $Kč/m^3$). Následně aplikujeme na srovnatelné nemovité věci koeficienty odlišnosti anebo srážky/přirážky absolutních hodnot. Pokud je oceňovaná nemovitost lepší než porovnávaná, je koeficient odlišnosti je větší než jedna,

pokud je oceňovaná nemovitost horší než porovnávaná, je koeficient odlišnost menší než jedna, pokud jsou v daném parametru obdobné, je koeficient roven jedné. Kritéria, která se u porovnávací metody rodinného domu používají jsou například:

- zdroj ceny – sjednaná, nabídková,
- velikost (objektu),
- poloha – v rámci kraje i v rámci obce,
- vybavení,
- celkový stav,
- vliv velikosti pozemku,
- právní omezení – věcná břemena, předkupní práva.

Volba typů koeficientů je na odborném odhadu odhadce, který by měl vycházet z typu nemovitosti a znalosti trhu v dané lokalitě. U komerčních nemovitostí lze zmínit koeficient způsobu a možnosti využití apod. Korekce by zde neměla být vyšší než 50 % vzhledem k tomu, že s rostoucí korekcí (rozdílem koeficientu odlišnosti od jedné) klesá přesnost korekce.

V poslední **analytické fázi** je potřeba určit, jakým způsobem se určí výstup z porovnávací metody – porovnávací hodnota. Varianty jsou střední hodnota (vážená, aritmetická, medián), nejvhodnější vzorek a interval (maximum a minimum upravených jednotkových cen vzorků).

(1) (5) (11)

2.3. Výnosová metoda

Úkolem výnosové metody je zjistit, jakou částku bychom museli investovat na určitý úrok, aby přinášela stejné výnosy jako jsou předpokládané budoucí výnosy z pronájmů z dané nemovité věci.

Při stanovování budoucích výnosů se používá **metoda nejlepšího a nejvyššího využití**. Ne vždy platí, že nejvyšší využití (výnos) je i tím nejlepším. Můžeme si pod tím představit případ pronájmu bytového domu v centru města po jednotkách rodinám oproti neuváženému pronájmu neproověřené agentuře. Ta teoreticky může platit vyšší nájem, ale může zde ubytovávat firemní pracovníky, kteří mohou porušovat noční klid a přitahovat k nemovitosti

negativní pozornost – naváže na nemovitost badwill. Ta může být následně hůře pronajímatelná či prodejná a její technické opotřebení může být vyšší.

U **posouzení nejlepšího a nejvyššího využití** je třeba sledovat dodržení několika kritérií.

Splnění právních předpisů – řádný zápis v katastru nemovitostí, využití splňující kritéria stanovená při kolaudaci. V praxi se stává, že stavby jsou využívány k jinému účelu užití, než pro jaké jsou kolaudovány nebo jsou postavené bez stavebního povolení („načerno“). V některých případech není stavba zkolaudována, ale nic nebrání tomu, aby byla provedena dodatečná kolaudace (pokud jsou naplněny všechny podmínky ze stavebního povolení apod.).

Technická proveditelnost – vyhodnocuje se, zda je stavba v technicky a morálně přijatelném stavu s pravidelně prováděnou řádnou údržbou. Pokud je stavba technicky v horším než užitelném stavu, započítávají se i náklady na uvedení stavby do užitelného stavu.

Ekonomická proveditelnost – je potřeba vyhodnotit, zda investice pro uvedení do užitelného stavu jsou ekonomicky přijatelné. Posuzuje, zda je návratnost daných investic v době životnosti stavby. **Maximalizace zisků** – posouzení nájemních smluv, zda jsou uzavřeny za tržní nájemné za tržní podmínky. Těmi se rozumí zkoumání doby, na kterou je smlouva uzavřena, zda smlouva obsahuje inflační doložku, řeší povolení či zákaz podnájmu apod. (11)

2.3.1. Čistý provozní výnos

Analýza čistého provozního výnosu/příjmu – NOI (Net Operating Income) vychází z rozdílu hrubého výnosu a nákladů spojených s jeho dosažením.

Hrubý výnos

Spočteme z nájemného podle nájemních smluv nebo jako součin pronajímatelné plochy a tržního nájemného za m². Nezahrnuje cenu za položky spojené s užíváním bytu (poplatky za odpadky, STA, vodné, stočné, elektřinu apod.) Tržní nájemné lze uvažovat v případech, kdy pronajímatelné plochy nejsou pronajaty nebo podmínky nájmu nejsou známy. Také se uvažuje případ, kdy je uzavřena smlouva za jiných, než tržních podmínek s krátkou výpovědní dobou (v řádu měsíců) a nejsou žádné poplatky za předčasné vypovězení nájmu. Ve většině ostatních případů se použije smluvní nájemné.

Efektivní hrubý výnos

Rozdílem hrubého výnosu a ztrátami vlivem neobsazenosti a neplatiči získáme efektivní hrubý výnos.

Neobsazenost vychází ze znalosti trhu s pronájmy v dané lokalitě a čase. Stejně tak se určuje i nezaplacené nájemné. Stanovuje se jako procentuální srážka a v případě známé částky i jako absolutní srážka. Vliv na tyto položky má především poloha, vybavení, typ nemovité věci a integrace facility managementu.

Čistý provozní výnos

Pro výpočet čistého provozního výnosu využijeme stanovený efektivní hrubý výnos a odečteme od něj provozní výdaje a obnovovací náklady.

Provozní výdaje související s nemovitou věcí:

- pojištění (výpočet dán aktuálním právním předpisem),
- daň z nemovitosti,
- správní režie – náklady na facility management,
- ostatní náklady – nájem za pozemek, výdaje spojené s věcnými břemeny.

Naopak provozním výdajem není daň z příjmu, DPH nebo odpisy. (11)

Obnovovací náklady zahrnují náklady na průběžnou obměnu prvků krátkodobé životnosti jako např. oken, povrchů vnitřních i vnějších, vybavení, zařizovacích předmětů apod. Částku lze určit jako roční procentem z reprodukční ceny stavby nebo odhadované náklady na demontáž, montáž a dodávku dané konstrukce. (1)

Shrnutí – vztahy mezi jednotlivými výnosy

Hrubý výnos – neobsazenost a nezaplacené nájemné = efektivní hrubý výnos

Efektivní hrubý výnos – provozní a obnovovací výdaje = čistý provozní výnos

2.3.2. Diskontování

Využívá se při řadě jednotlivých očekávaných výnosů, které mohou být proměnlivé. Výsledná výnosová hodnota je poté suma jednotlivých výnosů, které jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Využívá se míra výnosnosti (diskontní míra).

Míra výnosnosti

Míru výnosnosti lze odhadnout pomocí stavebnicového způsobu. Jako základ se zjistí míra výnosnosti u obdobného typu nemovité věci a dále se upravuje o přírážky a srážky. Jiný případ určení může být takový, že jako základ stanovíme míru výnosnosti bezpečného typu investice (státní pokladniční poukázky) a přičteme rizikovou přírážku. (1)

Výpočet výnosové hodnoty odúročením

Při různých ročních výnosech se využívá následující vzorec (suma odúročených očekávaných budoucích ročních výnosů):

$$VýH = \sum_{t=1}^n V_t * \frac{1}{(1+i_d)^t} \quad [10]$$

Vysvětlivky:

VýH – výnosová hodnota,

V_t – výnos v roce t ,

i_d – roční úroková míra,

n – počet uvažovaných roků, $n = 1 \dots, t$.

Tento vzorec lze použít i v případě prodeje nemovité věci. Výnos = zůstatková hodnota. (1)

2.3.3. Kapitalizace

Míra kapitalizace

Míra kapitalizace je hodnota, která obsahuje míru výnosnosti, míru návratnosti i míru rizika. Míra výnosnosti je poměr očekávaných výnosů a velikosti investice. Návratností investice se rozumí budoucí prodej (výnos) diskontovaný na současnou hodnotu, pokud se nějaký uvažuje. Např. u některých technologií takovýto výnos na konci životnosti není.

Stanovení míry kapitalizace je možné podílem skutečných výnosů a skutečně realizovaných tržních cen nebo stavebnicovou metodou. (11)

Výpočet výnosové hodnoty kapitalizováním

Věčná renta

Věčná renta, jako nejčastější způsob výpočtu výnosové hodnoty kapitalizací, předpokládá konstantní výnosy po dlouhý časový horizont (až do nekonečna) a při přerušení výnosů prodej beze ztráty její hodnoty. Charakterizuje ji následující vztah:

$$VýH = \frac{V}{i_k} \quad [11]$$

Vysvětlivky:

VýH – výnosová hodnota,

V – očekávaný výnos z nemovité věci roční,

i_k – míra kapitalizace.

Přímá kapitalizace

I zde se využívá očekávaný roční výnos a ten je vynásoben kapitalizačním multiplifikátorem. Ten by se dal zjistit jak převrácená hodnota míry kapitalizace. Je možné ho také vysledovat z trendu na trhu nemovitých věcí v dané lokalitě a daném čase. Tento multiplifikátor slouží jako rychlý odhad výnosové hodnoty a je vyzorováno, že v stabilních rozvinutých ekonomikách s průměrnou inflací, je dlouhodobá kapitalizační míra u obchodních nemovitých věcí okolo 10 % (rovno kapitalizačnímu multiplifikátoru 10). Využití najde například u makléřů.

Pokud je například cena nemovitosti 10 mil. Kč a výnosy z ní jsou v roční úrovni 1 mil. Kč tak podílem zjistíme kapitalizační míru rovnou deseti. (11)

Výnosová hodnota se poté zjistí ze vztahu:

$$VýH = V * k \quad [12]$$

Vysvětlivky:

VýH – výnosová hodnota,

V – očekávaný výnos z nemovité věci roční,

k – kapitalizační multiplifikátor. (1)

2.4. Typy nemovitostí k ocenění a využitelné tržní metody ocenění

V praxi se nemovité věci oceňují třemi základními tržními způsoby (porovnávací, výnosovou a věcnou hodnotou). Je možné využít jen jednu, dvě nebo i všechny zároveň. Pro odlišné typy nemovitých věcí se hodí odlišné mixy výše zmíněných tržních způsobů oceňování. Realitní trh lze rozdělit na následující segmenty – rezidenční, pozemky, bytové domy, komerční, provozní, rekreační a ostatní.

Rezidenční nemovitosti jsou byty a rodinné domy. **Byty** jsou obchodovány v dostatečně vysokém objemu, a tak se zde nabízí nejlépe porovnávací metoda a u investičních bytů i výnosová metoda. Často nemají známou reprodukční hodnotu vzhledem k výstavbě developerem, proto se u nich věcná hodnota až na výjimky (pojišťovnictví) nezjišťuje. **Rodinné domy** naopak lze ocenit nákladovou metodou, dále je zde vysoce relevantní porovnávací metoda. V ČR jsou rodinné domy jen velmi málo pronajímány (jedná se ojedinele o menší RD o dispozicích 1+kk až 2+kk). Z těchto důvodů zde není výnosová metoda doporučena.

U **pozemků** nepřipadá v úvahu nákladová metoda. Pozemky rozlišujeme jako zastavitelné, zemědělské nebo nezastavitelné. U **zastavitelných** stavebních pozemků se ve většině případů využije porovnávací hodnota. V určitých případech lze zjistit výnosovou metodu (nájem pozemku na němž je stavba jiného vlastníka). **Zemědělské** pozemky lze ocenit dle jejich pachtů (nájmů) výnosovou metodou a následně také porovnáním. U nezastavitelných je určení individuální, většinou pouze porovnávací metoda. (11)

Samostatným segmentem mohou být **bytové domy**, u nichž je primární výnosová a porovnávací metoda. Sekundární je nákladová metoda.

Komerční nemovité věci zahrnují administrativní, prodejní a ubytovací objekty. Ty jsou skupovány především investory sledující zisk, a proto je zde hlavní výnosová metoda, následována porovnávací metodou a poté i nákladovou metodou.

Stejně jako u komerčních tak i u **provozních nemovitých věcí** je k nalezení využití všechny tři z tržních oceňovacích metod. Z objektů sem spadají skladovací a průmyslové prostory.

Hlavní roli zde hrají pořizovací náklady a zisk. Tento typ objektů se příliš často neobchoduje, z těchto důvodů využití porovnávací metody až po nákladové a výnosové metodě.

Rekreační segment chat a zahrádek prošel v období pandemie Covid-19 velkým růstem jak na počtu prodávaných a prodaných nemovitých věcí tak i na jejich cenách. Proto by nyní byla porovnávací metoda nejvíce relevantní, následována výnosovou v případech, kdy má objekt možné využití a lokalitu dobrou pro pronájem. Jako poslední je zde vhodná také nákladová metoda, která bude u daných objektů pravděpodobně s výrazně nižší vypovídací hodnotou.

U **ostatních** nemovitých věcí je zapotřebí vždy individuálně posoudit účel užití objektů a na jeho základě stanovit vhodné pořadí využitých tržních metod. Zde si můžeme představit například čistírnu odpadních vod nebo školu. (11)

2.5. Analýza výsledné tržní hodnoty

Závěrem v práci odhadce je vyhodnocení všech zjištěných informací a spočtených hodnot a vyjádření výsledné tržní hodnoty.

V případě využití více metod tržního oceňování, se použije aritmetický nebo vážený průměr. Pokud se výsledné tržní hodnoty příliš neliší je vhodný aritmetický průměr, pokud jsou od sebe tržní hodnoty významně odlišné, je potřeba stanovit si jejich váhy dle vypovídacích kritérií. Ve zvláštních případech je možné za výslednou tržní hodnotu stanovit jen jednu z tržních hodnot. Například u odhadu tržní hodnoty pro účel úvěrového řízení lze prohlásit porovnávací hodnotu za výslednou tržní, pokud to metodika banky povoluje. (11)

2.6. Mezinárodní oceňovací asociace a sdružení

2.6.1. RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Zkratku RICS označující anglické Royal Institution of Chartered Surveyors lze volně přeložit jako Královský institut autorizovaných odhadců. Sdružuje profesionály v oboru, kteří jsou schopní provést klienta celým procesem a problematikou oceňování. Řídí se přitom národními předpisy a dále globálními standardy a etickými standardy vydanými RICS. První zmínky přidružené této společnosti se datují k roku 1792 kdy byl zformován tehdejší Klub odhadců pod vedením předsedy jménem John Clutton. Tehdy si vytvořili podvýbor, který zpracoval stanovy a předpisy. V roce 1868 se uskupení odhadců zvolilo první radu a zmíněný předseda byl zvolen prvním prezidentem této instituce. V dnešní době má královský institut 134 000 kvalifikovaných odhadců a profesionálů v oblasti nemovitostí ze 148 zemí na světě. Jen v Evropě, Středním východu a Africe je jich 107 000 a v České republice jich působí 119. (12)

Struktura organizace

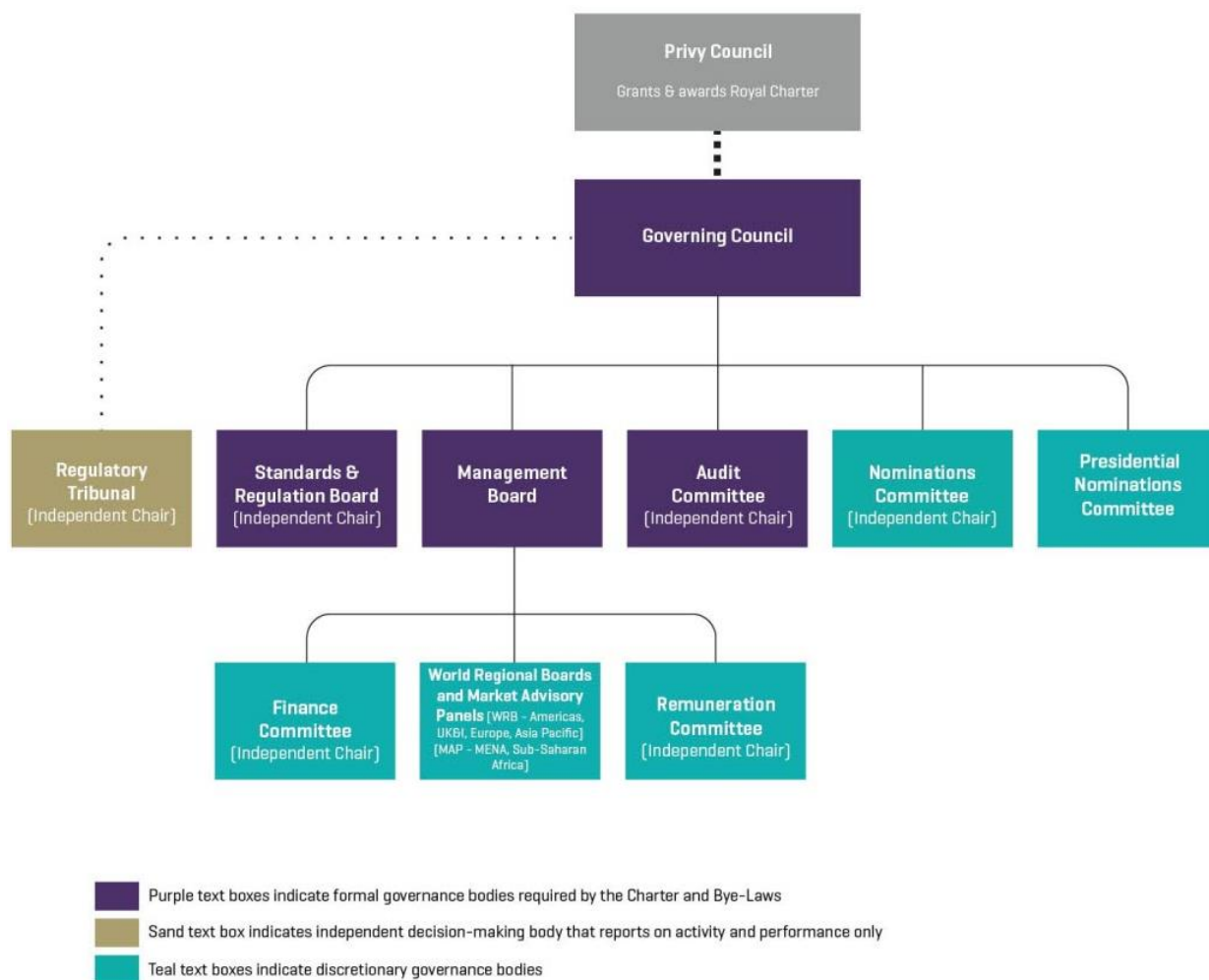
Hlavním orgánem je správní rada (Governing Board), té se zodpovídá představenstvo (Management Board), regulační rada (Standards and Regulation Board) a dozorčí rada (Audit committee). Schéma na obrázku č.1.

Správní rada určuje strategii a směr jakým se bude RICS ubírat. Skládá se z předsedy (Chair of Governing Council), členů a profesionálů z jednotlivých regionů a oborů a prezidentského týmu, který je volen správní radou. Stávajícím předsedou je Nicholas Maclean, který zastává i funkci generálního ředitele (Managing Director) v CBRE pro oblast středního východu.

Hlavním účelem představenstva je řízení záležitostí RICS s pravomocemi delegovaných správní radou a pod jejím vedením. V představenstvu mohou být nečlenové i členové RICS.

Vedle hlavních a jim podružených orgánů působí i výkonný tým (Executive Team), který se skládá z generálního ředitele (CEO) a regionálních výkonných ředitelů (Executive Directors). Důležité změny ve stanovách musí být schváleny většinou členů hlasujících na valné hromadě a poté i vládou Spojeného království (Privy Council). (13)

Obrázek 1 Organizační struktura RICS



Zdroj: (13)

Členství v RICS

Členem se může stát fyzická i právnická osoba. Existují dva typy RICS kvalifikací:

- spolupracovník (Associate, **AssocRICS**) – vstupní příčka nabízející postup na člena,
- člen (Chartered, **MRICS**, M – Member) – nejčastější kvalifikace, člen.

Organizace nabízí i vlastní vzdělávací systém, pro splnění přijímacích povinností.

Spolupracovník musí splnit mimo jiné jednu z následujících podmínek:

- 1 rok praxe v oboru a bakalářský titul v oboru,
- 2 roky praxe v oboru a relevantní kvalifikaci (vyšší vzdělání apod.),
- 4 roky praxe v oboru bez nutné kvalifikace.

Pro získání titulu člena je zapotřebí mimo jiné jedna z následujících podmínek:

- vysokoškolský titul akreditovaný RICS a relevantní praxe,
- 5 let praxe v oboru a jakýkoli bakalářský titul,
- 10 let praxe v oboru na pozici vrcholového managementu nebo v akademické sféře.

Každý člen MRICS si může na základě svých specifických úspěchů zažádat i o čestné členství (FRICS, F- Fellow). (14)

Akreditaci RICS získala Fakulta stavební ČVUT v Praze pro své absolventy oboru Projektový management a inženýring v roce 2018. (15)

Pokud žadatel o členství (MRICS) splňuje jedno z výše uvedeného, musí projít posouzením odborné způsobilosti nebo se kvalifikovat jako senior profesionál, specialista ve svém oboru nebo akademik. Při zkoušce odborné způsobilosti se dokládá souhrn zkušeností v daném oboru, případová studie a souhrn celoživotního vzdělávání (alespoň 48 hodin za poslední rok nebo 96 hodin na poslední 2 roky – semináře, konference, kurzy apod). Následně se skládá zkouška z etiky, po které lze přistoupit k závěrečnému 60 minut dlouhému hodnotícímu rozhovoru. V časech pandemie Covid 19 je možné využít i online formu rozhovoru.

Navíc je potřeba si na průběh celého procesu jmenování AssocRICS nebo MRICS najít mentora, který je AssocRICS, MRICS nebo FRICS déle než 4 roky a bude žadatele po celou dobu podporovat. Při podání žádosti je potřeba v roce 2021 zaplatit 706 EUR a poté se každý další rok platí členský příspěvek. (16)

Oceňovací standardy jsou obsaženy v červené knize (Red Book) vydávané organizací RICS.

Červená kniha (RICS – Red Book)

Červená kniha je volně dostupná ke stažení na stránkách organizace a má i 25 mutací pro různé státy světa. Nejnovější verze je vydaná k 31.1.2020.

Obsahuje část o oceňovací praxi (Global valuation practice statements – VPS) popisující ve 4 kapitolách samotné vyhotovení ocenění a dále obsahuje část věnující se aplikaci a pokynech při oceňování (Global valuation practice guidance – applications – VPGA), kde v 10 kapitolách shrnuje postupy u různých předmětů ocenění (movité, nemovité) a metody oceňování.

Volný překlad obsahu Red Book:

Předmluva

Část 1: Úvod

Část 2: Základní pojmy

Část 3: Profesionální standardy

- PS1 – Dodržování standardů u písemného vyhotovení odhadu
- PS2 – Etika, kompetentnost, objektivita a závěry

Část 4: Standardy oceňování technické a výkonové

- VPS 1 Rozsah práce
- VPS 2 Místní šetření a záznamy
- VPS 3 Zpráva z ocenění
- VPS 4 Hodnoty v oceňování, předpoklady a speciální předpoklady
- VPS 5 Přístupy a metody v oceňování

Část 5: Aplikace oceňování

- VPGA 1 Ocenění pro účetní závěrku
- VPGA 2 Oceňování při úvěrování
- VPGA 3 Oceňování podniků a jejich podílů
- VPGA 4 Oceňování nemovitostí se speciálními typy využití
- VPGA 5 Oceňování strojů a zařízení
- VPGA 6 Oceňování nehmotných aktiv
- VPGA 7 Oceňování osobního majetku vč. umění a starožitností
- VPGA 8 Oceňování nemovitostních podílů
- VPGA 9 Identifikace portfolií, kolekcí a skupin nemovitostí
- VPGA 10 Sporné záležitosti v oceňování

Část 6: Mezinárodní oceňovací standardy (IVS)

Red book se v mnoha ohledech odkazuje na mezinárodní oceňovací standardy (IVS), které jsou zmíněny v další kapitole.

Typ hodnot zavedených v VPS 4:

- Tržní hodnota
 - Odhadovaná hodnota, za kterou by mělo být aktivum nebo pasivum směřeno ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím za obvyklých podmínek, po řádném marketingu a v případě, že obě strany jednali informovaně, obezřetně a bez nátlaku.
- Tržní nájem
 - Odhadovaná hodnota, za kterou by měl být podíl na nemovitosti pronajat ke dni ocenění mezi ochotným pronajímatelem a ochotným nájemcem za vhodných a obvyklých podmínek, po řádném marketingu a v případě, že obě strany jednaly informovaně, obezřetně a bez nátlaku.
- Investiční hodnota
 - Hodnota aktiva pro konkrétního nebo potencionálního vlastníka v případě individuálního investičního nebo provozního cíle.
- Přiměřená hodnota (Fair value)
 - Cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za směnu pasiva při řádné transakci mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

V části VPS 5 jsou zavedeny metody (přístupy – approaches) oceňování:

- Tržní přístup
 - Porovnání předmětu ocenění s obdobným aktivem nebo pasivem u kterých jsou dostupné sjednané ceny v daném nebo podobném segmentu trhu v přijatelném časovém horizontu stáří informace.
- Příjmový přístup
 - Založen na kapitalizaci nebo konverzi (diskontování) současných a očekávaných příjmů (cash flows), které mohou být v různých formách, vedoucích k vytvoření jediné kapitálové hodnoty.
- Nákladový přístup
 - Založen na ekonomické principu zohledňující to, že kupující je ochoten za dané aktivum zaplatit maximálně tolik, kolik by byly náklady na získání obdobného aktiva výstavbou nebo koupí. (17)

2.6.2. IVSC (The International Valuation Standards Committee)

Rada pro mezinárodní oceňovací standardy (The International Valuation Standards Committee – IVSC) je nezisková organizace udávající směr standardů v celosvětovém oceňování. Podporuje kladné vnímání profese znalce a spolupracuje s dalšími organizacemi zabývajících se standardy a regulací na finančním trhu. Založena byla v Melbourne v Austrálii a dnes má více než 170 členských organizací. Technická rada IVSC vydává

mezinárodní oceňovací standardy (International Valuation Standards – IVS) a aktuálně je již vydaná verze, která bude účinná od 31.1.2022. IVSC má čtyři technické rady a jeden zastřešující výbor pro hodnocení vydaných standardů. Výbor je osmičlenný a z nich tři jsou předsedové tří výborů pro aktiva. Tyto výbory/rady jsou Rada pro oceňování podniků, Rada pro finanční nástroje a Rada pro hmotná aktiva. (18) (19)

Samotné IVS se vztahuje jak k hmotnému majetku, oceňování podniků, tak i k finančním nástrojům (REITS apod). Obsahuje povinné náležitosti, které je nutné při ocenění dodržet, pokud má být prohlášeno za vyhotovení v souladu s IVS.

Rozdělení IVS – rámec standardů, všeobecné standardy, standardy aktiv.

Část o rámci standardů se skládá z principů pro znalce jako je objektivita, úsudek, kompetence a přijatelné rozdíly v ocenění od IVS.

Další část se věnuje všeobecným podmínkám a stanovuje požadavky na vyhotovování ocenění, zadání zakázky ocenění a základní přístupy a hodnoty v oceňování. Tyto podmínky jsou navrženy tak, aby byly použitelné pro jakýkoli účel ocenění. Obsah:

- IVS 101 Rozsah práce
- IVS 102 Místní šetření a návaznost s ostatními standardy
- IVS 103 Výstup odhadu
- IVS 104 Typy hodnot
- IVS 105 Přístupy, metody v oceňování

Poslední část se věnuje standardům pro specifická aktiva. Obsahují určité podkladní informace o vlastnostech každého z typů aktiv, které ovlivňují hodnotu a další specifické požadavky v daném segmentu. Standardy aktiv IVS jsou tyto: (19)

- IVS 200 Podniky
- IVS 210 Hmotný majetek
- IVS 300 Stroje a vybavení
- IVS 400 Nemovitosti
- IVS 410 Developerské projekty
- IVS 500 Finanční produkty

2.6.3. TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations)

Evropské sdružení asociací odhadců (TEGoVA – The European Group of Valuers' Associations) vzniklo v roce 1997 jako nezisková organizace přeformováním obdobné asociace zvané EUROVAL. Zastřešuje národní asociace odhadců a jejím hlavním cílem je vytváření a sdílení harmonizovaných standardů pro oceňovací praxi, vzdělávání a kvalifikaci. Podporuje své členské organizace při zavádění a implementaci těchto standardů. TEGoVA zastupuje zájmy 70 asociací z 38 zemí, což zahrnuje více než 70 000 členů.

Členství

Existují tři kategorie členů: úplný člen, přidružený člen a pozorovací člen.

Členy nemohou být fyzické osoby, sdružení přijímá:

- Asociace zastupující odhadce v EU
- Asociace zastupující odhadce ze zemí mimo EU
- Asociace připouštěné případ od případu (20)

Organizační struktura

Statutárními orgány jsou valná hromada v čele s představenstvem. Valné hromady se konají dvakrát ročně. Představenstvo sdružení je tvořeno minimálně pěti a maximálně osmi členskými spolky a jsou voleni valným shromážděním na období tří let s možností prodloužení. Každý spolek si volí svého stálého zástupce, který může být vyměněn. Předseda představenstva je volen z řad členů představenstva valnou hromadou na dobu tří let s možností znovuzvolení. Nynějším předsedou je Krzysztof Grzesik.

Uznávací komise o dvanácti členech monitoruje přidělované a přidělené statusy REV a TRV. (21)

Statusy odhadců u spolků, kteří jsou členy TEGoVA:

REV – Recognised European Valuer – Uznávaný evropský odhadce

Odhadci se tímto statusem mohou za svým jménem používat zkratku REV, která je znakem určité minimální odborné úrovně. Splňují požadované minimální vzdělání, praxi a uplatňují

Evropské oceňovací standardy (EVS) vydávané organizací TEGoVA. Toto označení má platnost pěti let a poté musí být obnoveno.

Pro splnění odbornosti je zapotřebí vysokoškolský diplom nebo postgraduální diplom nebo profesní kvalifikace, vše v oboru oceňování a následně doložit dva roky praxe v oboru oceňování a dvacet vypracovaných odhadů za poslední dva roky.

V případě, že žadatel má vysokoškolský diplom nebo postgraduální diplom nebo profesní kvalifikaci pouze v oboru nemovitostí, je dále zapotřebí pět let praxe v nemovitostech a z toho tři roky v oceňování nemovitých věcí. Musí také doložit dvacet vyhotovených odhadů za poslední dva roky.

Pro případ bez vysokoškolského diplomu nebo postgraduálního diplomu a bez profesní kvalifikace je zapotřebí deset let praxe v nemovitostech a z toho tři roky v oboru oceňování nemovitých věcí, také musí doložit dvacet odhadů za poslední dva roky. Dále musí splňovat minimální vzdělávací požadavky (MER) vydávané společností TEGoVA.

U tohoto statusu se dále očekává celoživotní vzdělávání obsahující alespoň dvacet hodin ročně uznávaných domovskou organizací s možností udělování statusu a dodržování etického kodexu. (22)

TRV – TEGoVA Residential Valuer – TEGoVA rezidenční odhadce

Tento status rozeznává odhadce, který dosáhl úspěchů v oblasti čistě rezidenčního oceňování a od REV se liší z hlediska požadavků na vzdělání a délky odborných zkušeností. Jeden člen může držet oba statusy.

Žadatel dokládá průběžnou účast v oboru oceňování po dobu posledních šesti let společně s dvanácti odhady, ze kterých dva vypracoval samostatně. Dále jsou dokládány zkušenosti a pokud má žadatel ručitele, postačí doložit čtyři roky. (23)

Evropské oceňovací standardy (EVS)

EVS – European Valuation Standards, také zvané jako „Blue Book“ – Modrá kniha. Nejaktuálnější vydání z roku 2020 – devátá edice je členěna na devět částí, z nichž první na část „A“ a „B“:

- První část - „A“ – Standardy – EVS (European Valuation Standards)
 - EVS 1 – Tržní hodnota

- EVS 2 – Ostatní oceňovací základy
- EVS 3 – Kvalifikovaný odhadce
- EVS 4 – Proces oceňování
- EVS 5 – Závěrečná zpráva
- EVS 6 – Oceňování a energetická účinnost
- První část - „B“ – Metodické pokyny – EVGN (European Valuation Guidance Notes)
 - EVGN 1 – Oceňování portfolií
 - EVGN 2 – Přiměřená hodnota (Fair Value) pro finanční výkaznictví
 - EVGN 3 – Oceňování pro pojistné účely
 - EVGN 4 – Rozdělení hodnoty mezi pozemky a budovy
- Druhá část – Metodika oceňování
- Třetí část – Oceňování a udržitelnost
- Čtvrtá část – Evropské hodnotící dokumenty – EVIP (European Valuation Information Papers)
 - EVIP 1 – Dopad směrnice o energetické náročnosti budov na oceňování majetku
 - EVIP 2 – Oceňování a další případy pro opakované danění majetku
 - EVIP 3 – Oceňování podílů v rezidenčních nemovitostech
 - EVIP 4 – Majetek chráněný zákonem
 - EVIP 5 – Rezidenční nájem a jeho kontrola
 - EVIP 6 – Rezidenční oceňování a uvolňování kapitálu
 - EVIP 7 – Pokročilé statistické modely
- Pátá část – Měření, vzdělávání a kvalifikace
- Šestá část – Etický kodex
- Sedmá část – Legislativa evropské unie a oceňování majetku

Na začátek je uvedena předmluva, úvod a členové evropské rady pro standardy a na závěr členové TEGoVA (např. Česká komora odhadců majetku – CKOM) a poznámky. (24)

3. Analýza trhu nemovitých věcí v okrese Nymburk

Cílem je provedení analýzy realitního trhu v regionu, ve kterém se pohybují a nachází se zde oceňovaná nemovitost. Rozsah analýzy se vztahuje k segmentu trhu s prodeji a nájmy rezidenčních, komerčních a provozních nemovitostí a dále s prodeji pozemků v okrese Nymburk.

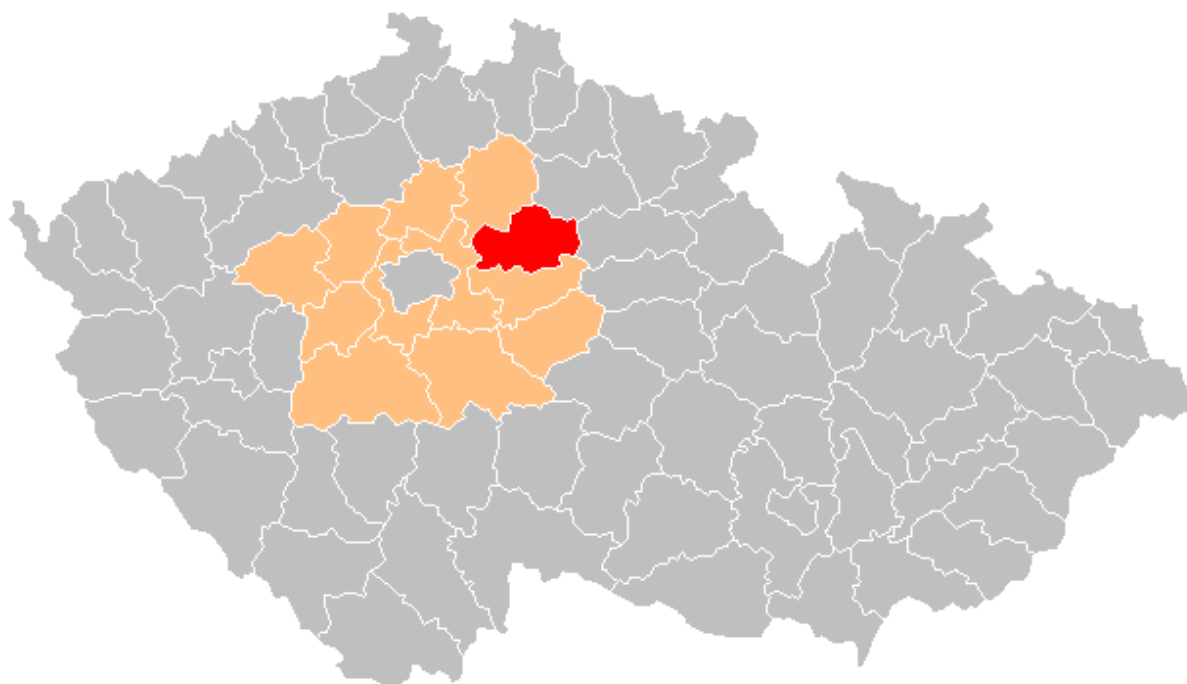
Zdrojem dat pro analýzu byly nabídkové ceny inzerované na velmi využívaném portálu Sreality.cz a dále v menší míře inzeráty od realitních kanceláří v dané lokalitě. U nemovitostí byla (dle potřeby v daném segmentu trhu) zjišťována poloha, nabídková cena, podlahová plocha, typ stavby (materiálová charakteristika), technický stav (novostavba nebo po rekonstrukci vs. před rekonstrukcí), dispozice, podlaží, výtah, typ prostoru, výměra pozemku nebo dostupnost přípojek inženýrských sítí. Data jsou z období Q4 v roce 2021 a u nájmu a prodeju bytů v obci Nymburk byl zahrnut i měsíc říjen.

U nabídkových cen inzerovaných bez provize realitní kanceláře (nejčastěji u bytů) byla připočítána průměrná provize ve výši 3 %. Jako měrná jednotka u bytů byla použita podlahová plocha bytové jednotky (bez balkónů, sklepů apod.) a u inzerátů obsahující výměru balkónů a příslušenství bytu byly tyto skutečnosti uvedeny v poznámce.

3.1. Charakteristika regionu – okres Nymburk

Okres Nymburk je situován ve východní části Středočeského kraje, východně od hlavního města Prahy. Na západě sousedí s okresem Praha-východ, z jihu s Kolínkem, na východě s Královohradeckým okresem a ze severu s Mladoboleslavskem a Jičínkem. V roce 2021 byla rozloha okresu 846 km² a z toho tvořila 69,3 % zemědělská půda. V okrese jsou 3 města s rozšířenou působností (Nymburk, Poděbrady, Lysá nad Labem) a 5 měst s pověřeným obecním úřadem (Nymburk, Poděbrady, Lysá nad Labem, Sadská, Městec Králové) a jejich přidružené správní obvody. Pro okres je charakteristická rozvinutá zemědělská výroba vzhledem k úrodnému Polabí s průmyslovými centry menších rozsahů. V roce 2020 bylo v okrese dokončeno 651 bytů (9,5 % dokončených v kraji) a zahájeno 475 bytů (8,2 % zahájených v kraji). (25)

Obrázek 2 Mapa ČR - okres Nymburk, Středočeský kraj, ČR



Zdroj: (26)

Z pohledu polohy vzhledem k blízkosti hlavního města lze rozdělit okres na západní a východní část. Za samostatné celky lze považovat větší města v regionu, a to Lysá nad Labem, Milovice, Nymburk a Poděbrady.

Východní část okresu:

Nejvýznamnějším centrem východní části okresu je město Městec Králové s úplnou občanskou vybaveností, mezi menší centra patří město Rožďalovice a městyse Křinec se základní a částečnou vyšší občanskou vybaveností. V této části okresu je významný podíl zemědělské výroby, naopak je zde absence větších průmyslových podniků. Dopravní dostupnost je horší a je zde omezené množství pracovních příležitostí, důsledkem toho je zde menší zájem o nemovitosti určené k trvalému bydlení. Typickým kupujícím je zde člověk s osobním vztahem k tomuto místu a okolí. V této části okresu jsou nemovitosti obchodovány v nižší cenové hladině.

Západní část okresu:

Hlavními centry západní části okresu jsou města Nymburk, Poděbrady, Lysá nad Labem, velmi rychle se rozrůstající Milovice i menší město Sadská. Kupující vyhledávají také obce, jejichž potenciál stoupá s klesající vzdáleností k hlavnímu městu (dostupnost nájezdů

na D11). I v této části okresu je rozvinuto zemědělství, ale nachází se zde i větší průmyslové podniky, z toho vyplývají i větší množství pracovních příležitostí zvyšující poptávkovou stranu po rezidenčních nemovitostech. Výhodou je i dobrá dopravní dostupnost autem, vlakem i autobusem do hlavního města. Nemovitosti jsou v této části okresu obchodovány ve vyšší cenové hladině.

Město Nymburk je bývalé okresní město s počtem obyvatel 15 106. (27) V této lokalitě je dostatek pracovních pozic a s tím spojené i dlouhodobě nižší procento nezaměstnanosti. Jsou zde rozmanité sportovní, rekreační a kulturní možnosti. Je zde veškerá občanská vybavenost včetně nemocnice. Město je kupujícími vyhledávané, nemovitosti určené pro bydlení jsou v místě dobře prodejné. Správní území města je tvořeno dvěma katastrálními územími, katastrální území Nymburk a katastrální území Drahelice. Z pohledu trhu s nemovitostmi lze katastrální Nymburk rozdělit na části Všechlapský vrch (samostatná stavebně nesrostlá část města bez vybavenosti) a zbývající část katastrálního území. Část Všechlapský vrch se nachází cca 2 km severně od centra města a je od něho oddělena železniční tratí a průmyslovou zónou. Pro koupi je tato část méně vyhledávaná, a to znamená nižší cenovou úroveň než ve zbylé části katastrálního území. S cenovou hladinou Všechlapského vrchu je na tom obdobně katastrální území Drahelice, navazující na okrajovou zástavbu katastrálního území Nymburk. Tato část je spíše venkovského rázu, občanská vybavenost je zde omezená na restaurační zařízení. Výjimkou v Drahelicích je satelitní výstavba v ulici Na Hroudách. Do roku 2020 bylo v této lokalitě developery postupně postaveno několik desítek nových rodinných domů. Výstavba nových bytových domů probíhá v omezené míře a soustředí se především na okrajové části města. Stavební zasíťované pozemky se prodávaly v roce 2021 v nově vzniklé oblasti bytových domů a RD jižně od ulice U Mrliny (okrajová část města).

Město Lysá nad Labem s počtem obyvatel 9 825 (27) vyniká svojí dostupností vzhledem k blízké poloze k hlavnímu městu. Proto je to kupujícími vyhledávaná lokalita. Výstavba nových bytových domů probíhá v omezené míře a pozemky pro výstavbu bytových domů jsou připravovány v okrajových částech města.

Město Milovice s rychle narůstajícím počtem obyvatel, nyní 12 249 (27), má základní a částečně vyšší občanskou vybavenost. Dříve bývalo vojenským újezdem a z toho také vyplývá jeho dnešní členění.

Část Milovice – původní zástavba bytových a rodinných domů, které sloužili civilním obyvatelům města. Na severním okraji vzniklo v padesátých letech minulého století sídliště zděných bytových domů pro rodiny důstojníků. Rodinné domy a byty jsou v této lokalitě běžně obchodovány.

Část Mladá – část města na západ od železniční trati. Tvořena zděnými domy a panelovými bytovými domy, které dříve sloužily vojenské posádce. Rodinných domů v této lokalitě je minimum, převážně novostavby v prolukách ve stávající zástavbě.

Část Benátecká Vrutice – zástavba převážně rodinných domů venkovského rázu, původně samostatná obec později přidružená k městu. Cenová úroveň je obdobná jako v obcích nacházejících se blízko Milovic.

Část Boží Dar – s městem nesrostlé menší sídliště, zástavba panelových bytových domů v sousedství letiště. Sídlíště vybudováno v sedmdesátých letech minulého století sovětskou armádou pro rodiny důstojníků posádky vojenského letiště. Část domů byla v minulosti zrekonstruována a byty rozprodány a zbytek byl zdemolován. Cenová úroveň v této lokalitě jsou nejnižší z celého města.

Lázeňské město Poděbrady s počtem obyvatel 14 469 (27) se nachází přibližně na rozhraní západní a východní části okresu. Cenová úroveň bytů a domů je zde nejvyšší v této části regionu. Ve městě několik let probíhá rozsáhlá developerská výstavba v severní okrajové části zvané Žižkov a tyto byty jsou vyprodané nejpozději do počátečních fází výstavby. V omezené míře zde probíhá výstavba rodinných domů developerem, v minulosti proběhl prodej několika desítek zasítovaných pozemků na Žižkově. Ve městě a okolí jsou výborné rekreační a kulturní možnosti, písečná jezera, cyklostezky u Labe, dále lodní doprava. Město je kupujícími velmi vyhledávané.

Ostatní obce v okrese – platí trend, že čím blíže je obec k většímu městu či s dobrým hromadným dopravním spojením, tím je zde vyšší cenová hladina. Zároveň jak již bylo zmíněno jsou obce v západní části okresu (blíže hlavnímu městu) více vyhledávané a s tím souvisí i vyšší cenová hladina než obce východněji.

3.2. Segmenty trhu

3.2.1. Rezidenční

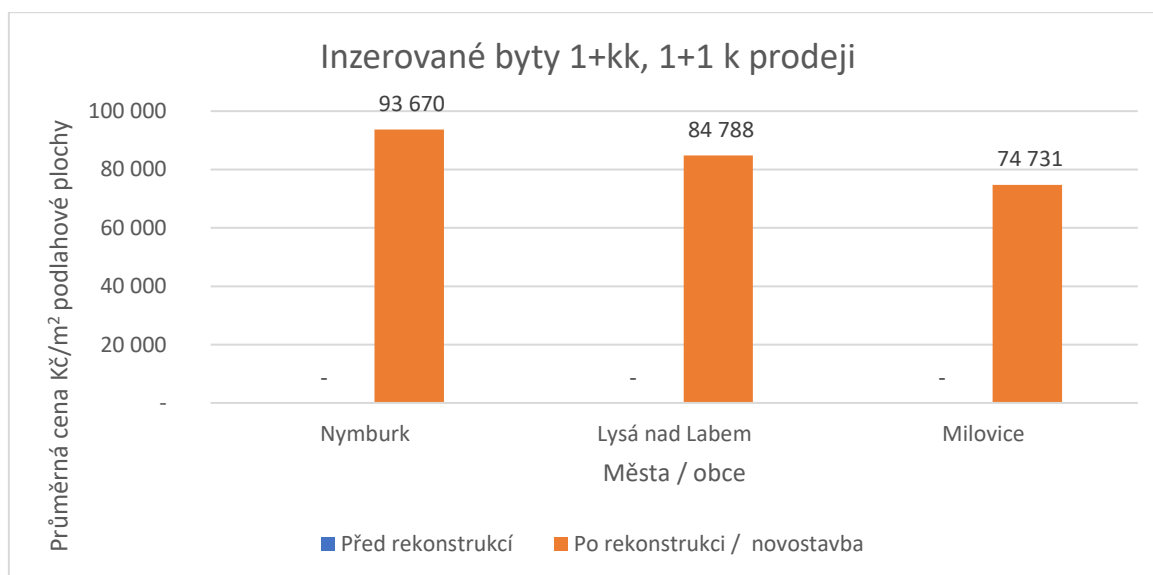
Byty – prodej

Vzhledem k tomu, že byty jsou nejvíce obchodovanou nemovitou věcí a jejich variabilita není tak velká jako například u rodinných domů, lze při jejich oceňování získat dostatek údajů pro porovnání. Byty nejsou na rozdíl od rodinných domů obchodovány celoplošně, nejvíce je jich v nabídce ve větších městech (Nymburk, Poděbrady, Lysá nad Labem, Milovice). Ojediněle jsou obchodovány byty v ostatních obcích. Nové byty vznikají developerskou výstavbou především v Poděbradech, Nymburce a Milovicích.

Při analýze vzorků nemovitostí byly rozlišovány bytové jednotky v technickém stavu před rekonstrukcí a modernizací (dále jen „před rekonstrukcí“) a ve stavu po rekonstrukci a modernizaci (dále jen „po rekonstrukci“) nebo novostavby. Do grafů byly uvažovány jen lokality, kde byly alespoň 2 inzeráty.

Analyzované byty jsou uvedeny v příloze č. 7.

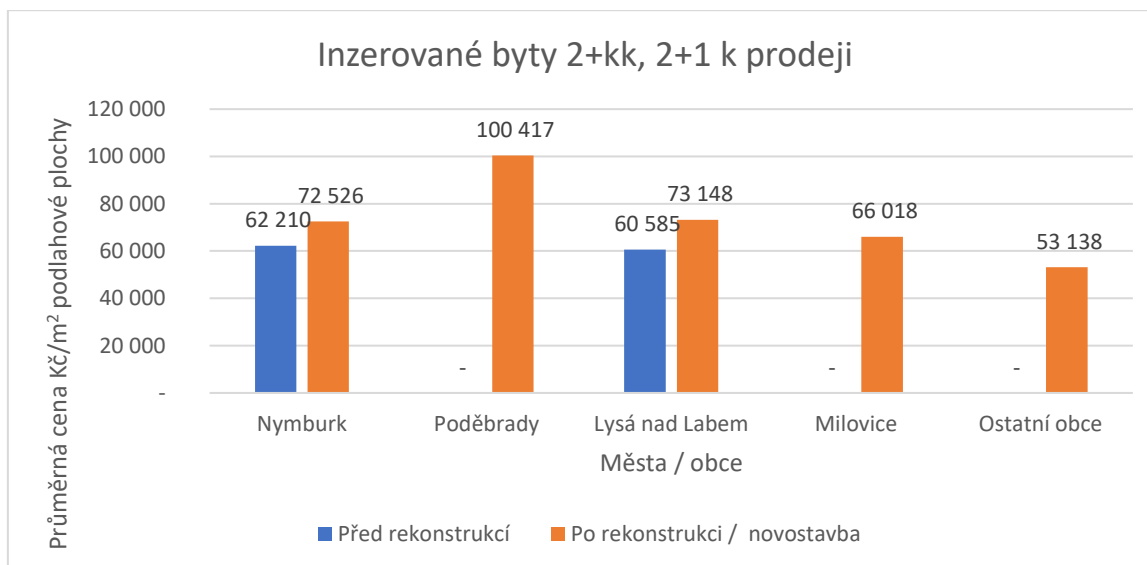
Graf 1 Průměrné jednotkové ceny za m² inzerovaných bytů 1+kk, 1+1 k prodeji



Zdrojová data: (28), dále vlastní zpracování

Nízká nabídka bytů o menších dispozicích tlačí jejich jednotkové ceny vzhůru. Dostatečný počet inzerátů pro technický stav po rekonstrukci/novostavba byl nalezen pouze ve městech Nymburk, Lysá nad Labem a Milovice. Byty 1+kk a 1+1 v okrese Nymburk jsou za průměrné jednotkové ceny v rozmezí od 74 731 do 93 670 Kč/m². V Poděbradech byly v první polovině roku 2021 na lázeňské kolonádě prodány byty po celkové rekonstrukci za ceny vyšší než 100 000 Kč/m² (tyto nejsou zahrnuty do analýzy).

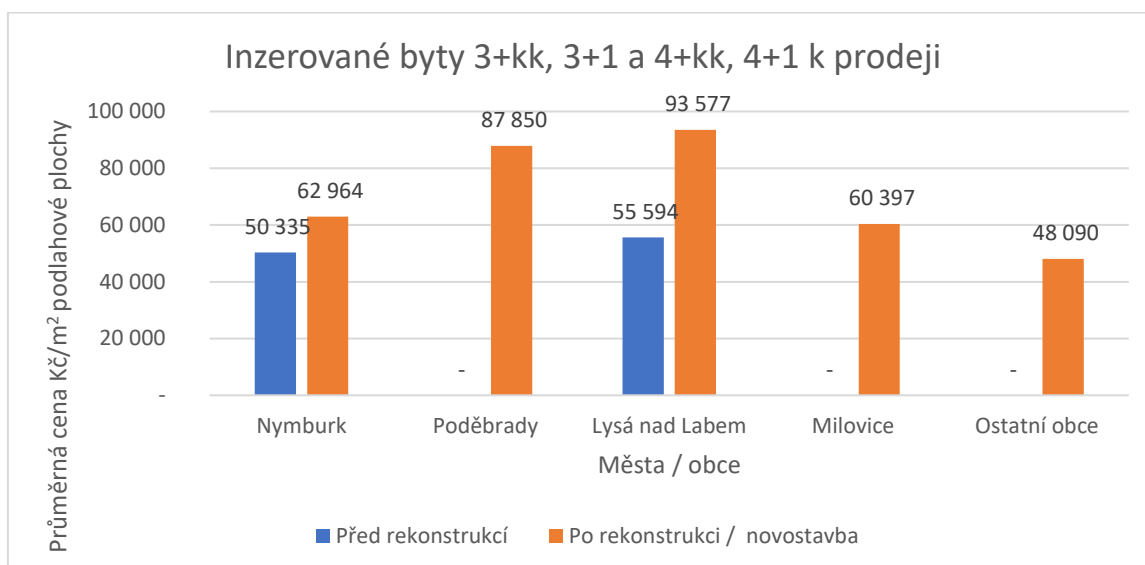
Graf 2 Průměrné jednotkové ceny za m² inzerovaných bytů 2+kk, 2+1 k prodeji



Zdrojová data: (28), dále vlastní zpracování

Jednotkové ceny bytů před rekonstrukcí ve městech Nymburk a Lysá nad Labem jsou o cca 14 % nižší než u bytů v technickém stavu po rekonstrukci nebo v novostavbách v daných lokalitách. Byly také nalezeny 2 byty k prodeji v obcích (Kostomlaty nad Labem a Krchleby) nedaleko města Nymburk benefitující z jeho blízkosti. Nejvyšší jednotkové ceny jsou v lázeňském městě Poděbrady. V dobré dostupnosti centra zde dosahují průměrných jednotkových cen 100 417 Kč/m². Vzhledem k nižšímu počtu vzorků (1x centrum, 1x okrajová část) je tato částka zkreslená a se zahrnutím i okrajových částí města by byla průměrná jednotková cena nižší. Průměrné jednotkové ceny bytů ve stavu po rekonstrukci/novostavba ve městech byly od 66 018 Kč/m² (Milovice) do 100 417 Kč/m², v obcích poté byly v úrovni 53 000 Kč/m².

Graf 3 Průměrné jednotkové ceny za m² inzerovaných bytů 3+kk, 3+1 a 4+kk, 4+1 k prodeji

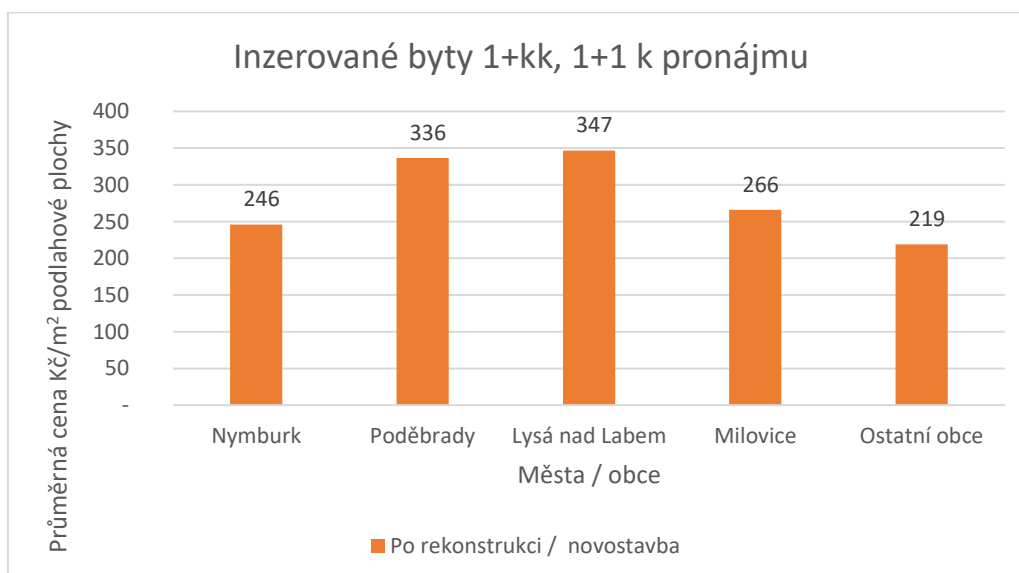


Zdrojová data: (28), dále vlastní zpracování

Inzerátů bytů s většími dispozicemi bylo nejvíce. Byty v Nymburce v technickém stavu před rekonstrukcí byly oproti stavu po rekonstrukci/novostavba levnější o cca 20 %, v Lysé nad Labem to bylo dokonce o cca 40 %. Průměrné jednotkové ceny bytů po rekonstrukci ve městech byly od 60 397 do 93 577 Kč/m² a v obcích se blížili hranici 50 000 Kč/m².

Byty – pronájem

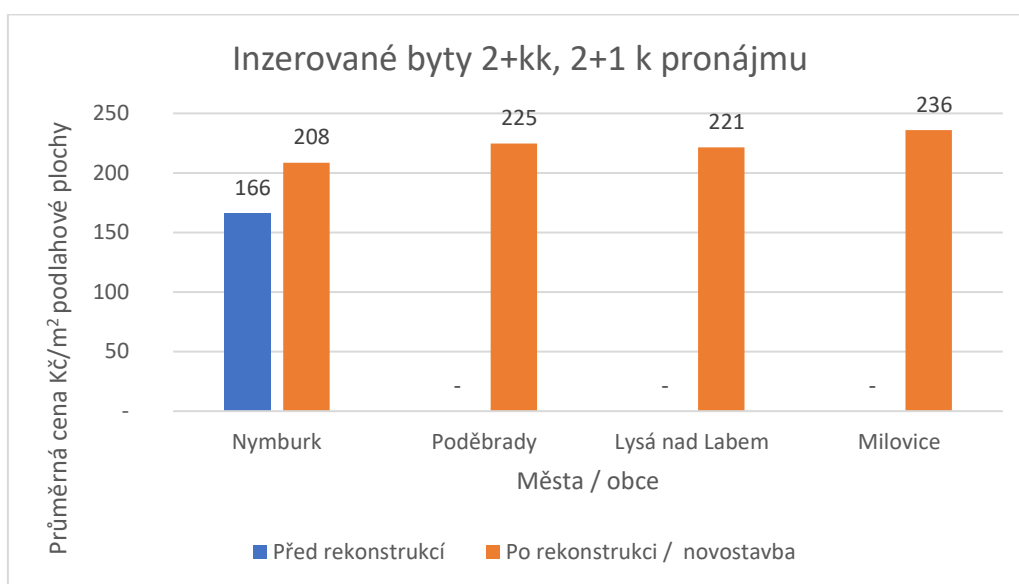
Graf 4 Průměrné jednotkové ceny za m² inzerovaných bytů 1+kk, 1+1 k pronájmu



Zdrojová data: (28), dále vlastní zpracování

Průměrné jednotkové ceny u inzerovaných bytů v technickém stavu po rekonstrukci/novostavba s menšími dispozicemi byly ve městech v intervalu od 246 (Nymburk) do 347 Kč/m² (Lysá nad Labem), v obcích potom v úrovni 219 Kč/m². Lysá nad Labem zde má nejvyšší hodnotu vzhledem k blízkosti k hlavnímu městu s možností výborné dostupnosti vlakem, a tak je to vyhledávaná lokalita pro dočasné ubytování v menších dispozicích u mladší skupiny populace. Byty ve stavu před rekonstrukcí (např. původní stav, morální opotřebení) nejsou v daném okrese běžně pronajímány.

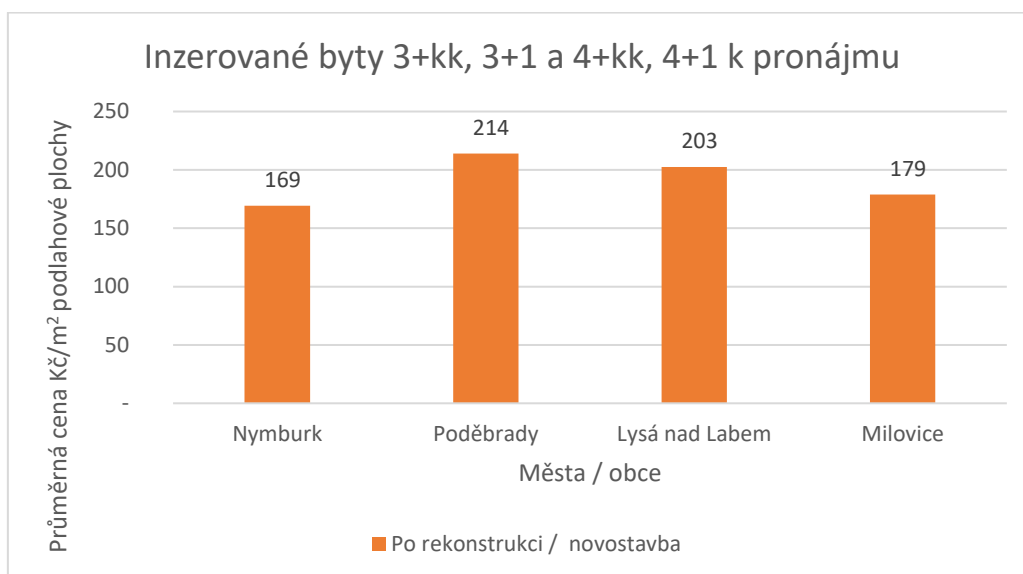
Graf 5 Průměrné jednotkové ceny za m² inzerovaných bytů 2+kk, 2+1 k pronájmu



Zdrojová data: (28), dále vlastní zpracování

Inzerovaných bytů k pronájmu v technickém stavu před rekonstrukcí je omezený počet (2 vzorky) a vztahují se pouze na město Nymburk. Byty ve stavu po rekonstrukci nejsou pronajímány ve městech Sadská, Městec Králové a Rožďalovice. V ostatních městech jsou průměrné jednotkové ceny pronájmů v intervalu od 208 do 236 Kč/m².

Graf 6 Průměrné jednotkové ceny za m² inzerovaných bytů 3+kk, 3+1 a 4+kk, 4+1 k pronájmu



Zdrojová data: (28), dále vlastní zpracování

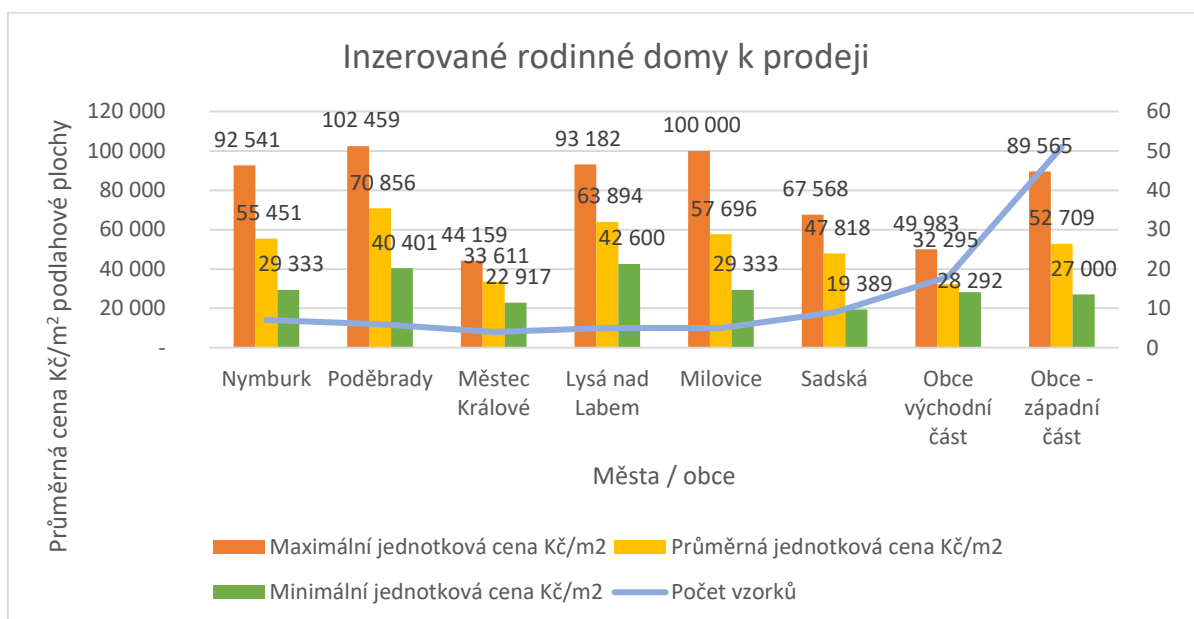
Jednotkové průměrné ceny za pronájmy jsou obecně u dispozic 3+kk, 3+1 a větších v nižší úrovni. Tyto dispozice mají obvykle větší podlahovou plochu a s větší podlahovou plochou klesá jednotková cena za pronájem. Průměrné jednotkové ceny byly na základě dostatečného počtu inzerátů zjištěny ve městech Nymburk, Poděbrady, Lysá nad Labem a Milovice. V ostatních menších městech jsou pronájmy těchto větších dispozic ojedinělé. Interval průměrných jednotkových cen je zde od 169 do 214 Kč/m².

Rodinné domy – prodej

Rodinné domy (RD) jsou s byty nejčastěji obchodované nemovité věci, na rozdíl od bytů jsou obchodovány ve všech obcích. Nové stavby vznikají formou developerské výstavby nebo individuálně (hrubá stavba „na klíč“ a PSV práce jsou poté zadávány stavebníkem vybraným menším stavebním podnikům nebo řemeslníkům). Developerská výstavba nyní probíhá jen v Nymburce, Milovicích a omezeně v Poděbradech.

Analyzované rodinné domy jsou uvedeny v příloze č. 8.

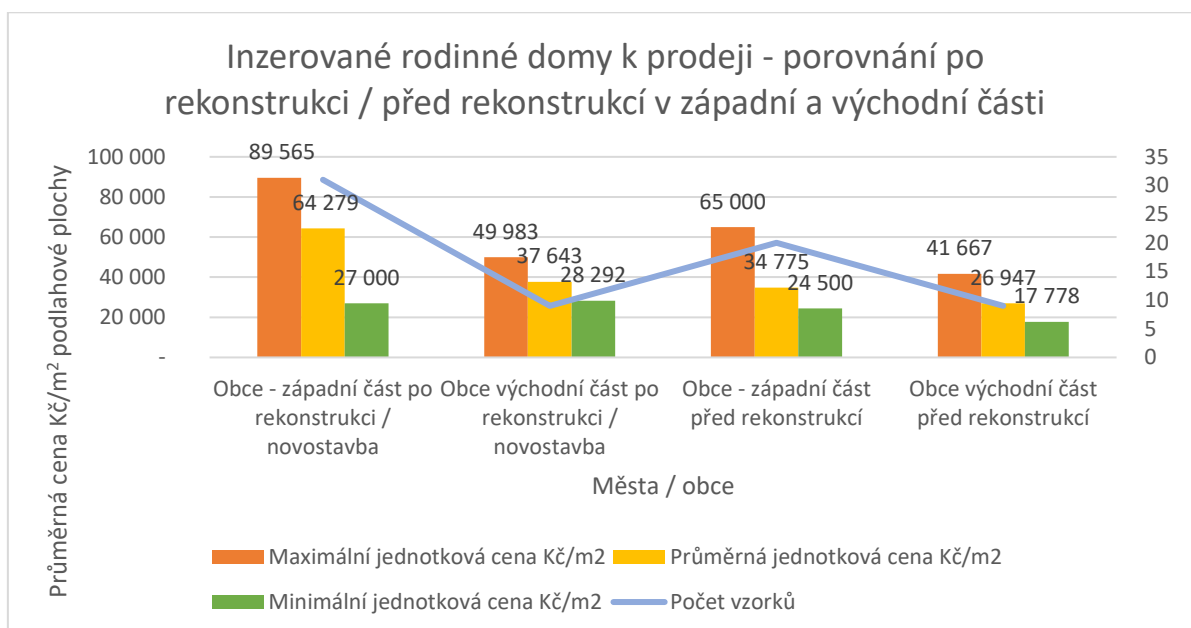
Graf 7 Průměrné jednotkové ceny za m² podlahové plochy inzerovaných rodinných domů k prodeji



Zdrojová data: (28), dále vlastní zpracování

Rodinné domy jsou inzerovány hlavně v obcích. Ve městě Rožďalovice nebyl dostatek inzerátů RD k prodeji stejně tak jako tomu bylo u bytů. Dle výše průměrné jednotkové ceny jsou vyhledávané lokality hlavně Poděbrady a Lysá nad Labem, částečně i Milovice a Nymburk. V západní části okresu bylo v obcích více než dvojnásobek inzerátů RD, než ve východní části a jejich průměrné a maximální jednotkové ceny byly v západní části výrazně vyšší. Průměrná jednotková cena u obcí v západní části okresu je poměrně vysoká v porovnání s městy Sadská a Městec Králové. Je tomu tak, vzhledem k většímu zastoupení novostaveb v inzertní nabídce u obcí a vzhledem k velké poptávce po bydlení v RD v obcích poblíž nájezdu na 18. km dálnice D11.

Graf 8 Průměrné jednotkové ceny za m² podlahové plochy inzerovaných rodinných domů k prodeji ve stavu před a po rekonstrukci – obce



Zdrojová data: (28), dále vlastní zpracování

Rozdíl mezi průměrnou jednotkovou cenou rodinného domu před a po rekonstrukci je v západní části okresu mnohem větší než ve východní. Z toho je možné usuzovat, že v západní části obyvatelstvo většinou pracuje v hlavním městě nebo v některém z větších měst v okrese, a tak mají větší finanční možnosti – neváhají si připlatit za RD v lepším stavu. U takového RD jsou poté delší dobu minimální starosti s opravami a s tím spojený strávený čas a další finanční náklady.

Rodinné domy – pronájem

Nebyl nalezen dostatečný počet inzerátů k pronájmu. Pronájem není u RD v daném regionu obvyklý.

3.2.2. Bytové domy

Prodej vícebytových domů probíhá ojediněle, a to zejména v Poděbradech nebo Milovicích.

Analyzované bytové domy jsou v příloze č. 9.

3.2.3. Pozemky stavební

Ve větších městech v regionu jsou pozemky pro výstavbu rodinných domů připravovány soukromými investory. K prodeji pro výstavbu rodinných domů jsou zde pouze větší pozemky určené pro rozparcelování, vybudování komunikací a zasítování. Další pozemky jsou určeny pro výstavbu komerčních objektů, skladování nebo lehkého průmyslu.

Vysvětlivky: V – vodovod, K – kanalizace, P – plynovod, E – elektřina.

Tabulka 1 Inzerované pozemky k prodeji – města

Město	Ulice, umístění ve městě	Rozloha [m ²]	Nabídková cena [Kč]	[Kč/m ²]	Poznámky (inž. sítě apod.)
Lysá nad Labem	okrajová část	3125	5 625 000	1 800	V,K,P,E na hranici pozemku pro další rozvedení k parcelám
Milovice – Benátecká Vrutice	okrajová část	464	1 670 000	3 599	E
Milovice – Mladá	Rakouská, okrajová část	756	2 490 000	3 294	
Poděbrady – Zámostí	okrajová část	5584	22 400 000	4 011	Jedná se o 4 pozemky s celkovou plochou 5584. Prodej jako celek nebo po částech. Nezasítované. Bez zpevněné příjezdové komunikace.
Nymburk	orná půda mimo zastavěné území města	23638	22 881 584	968	Oba nabízené pozemky jsou dle platného územního plánu obce Nymburk situované v ploše VL (plocha výroby a skladování – lehký průmysl) s možným zastavěním zaměřeným na skladování a lehký průmysl.
U Závor, Nymburk	jiná plocha	857	1 400 000	1 634	Pozemek je dle územního plánu určený jako komerční, k lehké výrobě a na sklady.
Nymburk	orná půda, ostatní plocha	35177	17 589 000	500	Pozemky se nachází v zastavitelných plochách nedaleko obce Všechlapy. Tyto plochy jsou vymezeny pro výrobu a skladování – lehký průmysl.
			Průměr	2 258	
			Maximum	4 011	
			Minimum	500	

Zdrojová data: (28), dále vlastní zpracování

V obcích probíhá prodej zasít'ovaných stavebních pozemků v omezené míře.

Vysvětlivky: V – vodovod, K – kanalizace, P – plynovod, E – elektřina.

Tabulka 2 Inzerované pozemky k prodeji – obce

Obec	Ulice, umístění v obci	Rozloha [m ²]	Nabídková cena [Kč]	[Kč/m ²]	Poznámky (inž. sítě apod.)
Třebestovice	okrajová část	551	3 790 000	6 878	V,K,P,E
Oskořínek	Ve Vlaštove, okrajová část	1043	2 450 000	2 349	V,K,P,E
Rožďalovice – Viničná Lhota	okrajová část	827	1 990 000	2 406	E, V, K.
Jíkev	okrajová část	873	1 650 000	1 890	E, V, K.
Čilec	okrajová část	680	3 090 000	4 544	E, V, K.
Bobnice – Kovansko	Krátká, okrajová část	811	2 550 000	3 144	E,V,K,P.
Sány	okrajová část	1343	2 954 600	2 200	E, V, K.
Starý Vestec	okrajová část	1048	5 554 400	5 300	E, V, K.
Sokoleč	okrajová část	1008	4 435 000	4 400	E, V, K.
Kouty	okrajová část	984	4 920 000	5 000	E, V, K.
			Průměr	3 811	
			Maximum	6 878	
			Minimum	1 890	

Zdrojová data: (28), dále vlastní zpracování

3.2.4. Komerční a provozní

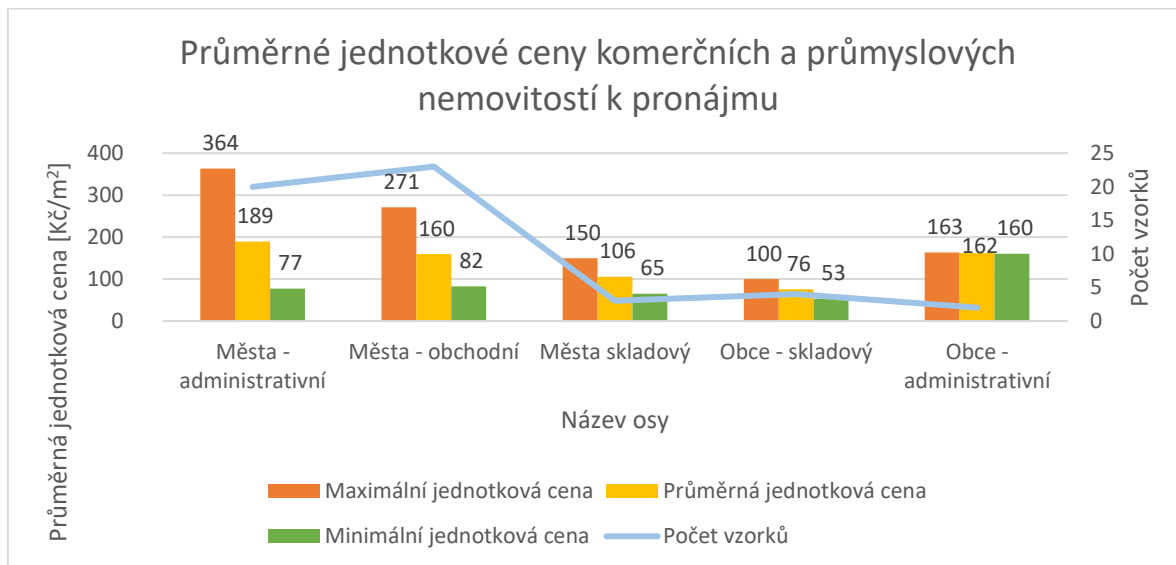
Prodej

Komerční a provozní nemovitě věci typu administrativní objekty, hotely, ubytovny, sklady, provozní a výrobní objekty nejsou často obchodovány a vzhledem k jejich rozmanitosti je obtížné určit cenové rozpětí na měrnou jednotku.

Analyzované komerční a provozní nemovitosti k prodeji i k pronájmu jsou uvedeny v příloze č. 9.

Pronájem

Graf 9 Průměrné jednotkové ceny inzerovaných komerčních a průmyslových nemovitostí k pronájmu



Zdrojová data: (28), dále vlastní zpracování

Při porovnání maximálních jednotkových cen pronájmů administrativních prostor ve městě a v obcích je zřejmé, že město je více poptávané vzhledem k jeho dobré občanské vybavenosti. V obcích byly pouze 2 nabídky, zatímco ve městech jich bylo celkem 20. Jejich větší variabilita (technický stav, velikost prostoru apod.) poté způsobuje nižší minimální a průměrné jednotkové ceny. Ve městech byla minimální jednotková cena 77 Kč/m² – jednalo se o pronájem celého podlaží o ploše 518 m² v administrativním objektu ve městě Nymburk.

Jsou malé rozdíly mezi minimálními jednotkovými cenami u skladových prostorů ve městech a obcích, v průměrných a maximálních jednotkových cenách se již liší významněji. Je patrné, že prostor ke skladování je žádanější ve městech vzhledem k lepší dostupnosti podniků. Z počtu inzerátů je vidět, že se skladové prostory pronajímají v celém okrese bez rozdílu polohy.

3.2.5. Pozemky ostatní (zemědělské, lesy)

Analyzované pozemky jsou uvedeny v příloze č. 10.

Mezi ostatní pozemky patří nejčastěji orná půda. V daném výběru zemědělských pozemků je 46 vzorků a průměrná cena orné půdy je 70 Kč/m², maximální 520 Kč/m² a minimální 26 Kč/m². U některých pozemků se při prodeji nastavuje cena tak, že se spekuluje do budoucna na zařazení orné půdy v územního plánu do sekce pro výstavbu rodinných domů. Po vyřazení těchto pozemků z výběru je celkový počet vzorků 40, průměrná cena 49 Kč/m², maximální 90 Kč/m² a minimální zůstala nezměněna.

V sekci lesy byly pouze dva inzeráty – maximální jednotková cena 150 Kč/m² a minimální 32 Kč/m². Lesy jsou každopádně velmi rozmanitý typ pozemku. Cena je nejvíce ovlivněna podle toho, co se na pozemcích vyskytuje za dřeviny.

4. Odhad tržní hodnoty a budoucí tržní hodnoty po modernizaci a rekonstrukci

V této praktické části je popsán postup při vyhotovení odhadu stávající a budoucí tržní hodnoty, sbírání dat a jejich následné využití. Jednotlivé kroky jsou rozděleny do hlavních fází rozpracovanosti odhadu – příprava a kontrola podkladů, prohlídka, vypracování odhadu tržní hodnoty (zpracování podkladů).

4.1. Příprava a kontrola podkladů

Odhadce by měl v každé fázi odhadu postupovat informovaně. Tomu předchází sběr dat a podkladů, ať už přímo od vlastníka nebo z veřejně dostupných zdrojů.

Z veřejně dostupných informací byl použit dálkový přístup do katastru nemovitostí, kde bylo zkontrolováno, zda na LV nejsou zapsaná právní omezení. Na LV bylo zapsáno 5 bytových jednotek a žádná právní omezení. Pro prohlídku byla vytisknuta katastrální mapa s podkladem ortofoto (zde bylo vizuálně ověřeno, že plot je na hranici pozemku a není jím oplocen například veřejný pozemek). Také bylo ověřeno, že dle ortofoto map není na pozemku vedlejší stavba nebo jiná stavba, která by byla nezakreslená. Tyto skutečnosti je následně nutné ještě ověřit se skutečným stavem staveb při prohlídce. Pozemky jsou přístupné bez závad z veřejné komunikace, a to z pozemku p.č. 1805 – ostatní plocha, ostatní komunikace a pozemku p.č. 1798/4 – ostatní plocha, zeleň, vše ve vlastnictví: Město Nymburk, Náměstí Přemyslovců 163/20, 28802 Nymburk.

Na portálu pro ověření napojení na vodovod a kanalizaci, který je dostupný na adrese: <http://igis.vak-nymburk.cz:8080/igisweb/map.aspx>, byla zjištěna existence vodovodní přípojky a kanalizační přípojky a jejich průběhy přes pozemky (viz příloha č. 5).

4.2. Prohlídka

Při prohlídce konané dne 6.9.2021 bylo zjištěno, že zakres BD v KM odpovídá skutečnému stavu a byla pořízena fotodokumentace stávajícího stavu. Dle informace vlastníka je BD cca z roku 1930. V roce 2008 byly realizovány nové rozvody elektroinstalací, v roce 2014 nová přípojka kanalizace. V roce 2015 byla provedena kompletní rekonstrukce bytu č.2 a částečná rekonstrukce bytu č.1 (omítky, podlahy, koupelna s WC), rekonstrukce koupelny a WC v bytě

č. 5. V roce 2021 nové omítky na společných prostorech schodištích a chodbách. V bytovém domě se nachází 7 bytů – stávající stav. Dle informace od vlastníka bude prohlášením vlastníka zapsáno všech 7 bytů jako bytové jednotky (nyní 5 bytových jednotek).

K bytovému domu se bohužel nedochovala projektová dokumentace, která by odrážela skutečný stav, a proto bylo nutné na místě provést změření objemových parametrů stavby, podlahových ploch místností, zakreslit si schéma podlaží, světlé a konstrukční výšky v jednotlivých podlažích apod pro účely vyhotovení odhadu.

4.3. Vypracování odhadu tržní hodnoty (zpracování podkladů).

V této fázi již jsou dostupné všechny vstupní parametry a hodnoty a lze přejít k vypracování samotného odhadu. Podklady k odhadu jsou uvedené v přílohách č. 1 až č. 6. Jedná se o fotodokumentaci, výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, snímek z mapy přípojek inženýrských sítí – vodovodů a kanalizací Nymburk. Poslední z těchto příloh jsou schémata půdorysů a pohledů.

Nejdříve byly popsány obecné charakteristiky jako je místopis, vyhodnocení rizik na nemovité věci, přehled listu vlastnictví a popis. Následně byly narýsovány v aplikaci AutoCAD schémata pohledů a jednotlivých podlaží (včetně rozměrů místností, konstrukčních a světlých výšek). K nalezení jsou v příloze č. 6.

Místopis

Bývalé okresní město Nymburk s 15 106 obyvateli (27) leží cca 40 km východně od Prahy. Spojení s Prahou je vlakem, autobusem a autem po D11. Ve městě je nemocnice, úřady, obchodní domy, banky, školy základní, střední a učiliště. Působí zde okresní soud a okresní státní zastupitelství.

Severní okrajová část okresního města. Centrum 450 m, hlavní vlakové nádraží a autobus 200 m. Okolí – bytová zóna, ZŠ, potraviny. Dobrá lokalita, parkování – nezpevněné na vlastním pozemku.

Celkový popis nemovité věci

Zděný bytový dům je podsklepen a má 3 nadzemních podlaží. Nachází se v něm 7 bytových jednotek (2x 1+kk, 1+1, 2x 2+kk, 3+kk a 3+1). Obvodové zdivo je tl. 490 mm a 300 mm. Stropy ve sklepě jsou železobetonové, ostatní jsou dřevěné trémové. Schodiště jednoramenné točité betonové do tvaru „U“. Střecha je sedlová a v části pultová s krytinou asfaltovou šindel, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná špaletová. Dům má vnitřní omítky vápenné štukové, podlahy obytných místností jsou prkenné, parkety, koberce a PVC, v ostatních místnostech jsou keramické dlažby. V koupelnách vany/sprchový kout, umyvadla, WC kombi nebo samostatné WC kombi. Vytápění pro každý byt lokální na plyn nebo elektřinu. Zdroj teplé vody el. bojler. V bytech č.1, č.2, č.5 a č.7 jsou kuchyňské linky včetně spotřebičů.

Dům byl postaven dle informace vlastníka cca v roce 1930. V roce 2008 nové rozvody elektroinstalací. V roce 2014 nová přípojka kanalizace. V roce 2015 kompletní rekonstrukce bytů č.1 a č.2 a rekonstrukce koupelny a WC v bytě č. 5. V roce 2021 nové omítky na společných prostorech schodištích a chodbách.

V bytovém domě je nyní zapsáno 5 bytových jednotek. Bude vyhotoveno nové prohlášení vlastníka a zapsáno všech 7 bytových jednotek.

Bytové prostory nejsou nyní pronajaty, vlastník se je chystá vyklidit pro případnou modernizaci. Ostatní prostory – sklepy využívá vlastník pro vlastní potřeby. U bytů je uvažováno průměrné tržní nájemné dle analýzy realitního trhu upravenou o odborný odhad. Správu domu a údržbu si provádí vlastník sám.

Příslušenství: přípojky inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, plyn, elektřina), zpevněné plochy, oplocení.

U standartního odhadu by vlastník při modernizaci a rekonstrukci dodal i odhad nákladů. Odhadce by následně odhad nákladů porovnal s obvyklými cenami a databázemi stavebních prací a dodávek, kterými disponuje. V případě této diplomové práce bude rozsah rekonstrukce a modernizace navržen a také následně proveden odhad nákladů.

4.3.1. Odhad nákladů na rekonstrukci bytového domu, modernizaci bytových jednotek

Cílem rekonstrukce je zlepšení vnější vizuální stránky bytového domu kontaktním zateplovacím systémem tl. 120 mm s finální úpravou tenkovrstvá omítka tl. 1,5 mm, popřípadě snížení tepelných ztrát. Dále je naplánována výměna stávajících morálně opotřebovaných oken a vstupních dveří za nová plastová okna s trojskly a plastové vstupní dveře. U nových oken a vstupních dveří se předpokládá nižší nutnost údržby oproti stávajícím dřevěným oknům špaletovým a dřevěným vstupním dveřím.

Cílem modernizace je uvést bytové jednotky s podstandardním technickým stavem a s morálně opotřebovanými prvky do standardního technického stavu.

Stanovený rozsah rekonstrukce a modernizace

Rekonstrukce zahrnuje KZS s fasádní omítkou, nová plastová okna s trojskly (41x), vchodové plastové dveře (2x). Nutnost stavebního povolení a související PD. Modernizace zahrnuje v následujících bytových jednotkách:

1.NP

byt č.1 (3+kk) – nová kuchyňská linka,

byt č.3 (2+kk) – nová kuchyňská linka, komplet nová koupelna + WC – obklady, dlažby, vana, umyvadlo, WC, nový el. bojler, nové povrchy podlah – dlažba, plovoucí, nové malby, nové interiérové dveře,

2.NP

byt č.4 (2+kk) – nová kuchyňská linka, komplet nová koupelna + WC – obklady, dlažby, vana, umyvadlo, WC, nový el. bojler, nové povrchy podlah – dlažba, plovoucí, nové malby, nové interiérové dveře,

byt č.5 (3+1) – v místnostech kuchyň, komora, 3x pokoj – nové povrchy podlah (dlažba, plovoucí) nové malby, nové interiérové dveře,

3.NP

byt č.6 (1+1) – nová kuchyňská linka, komplet nová koupelna a WC – obklady, dlažby, vana, umyvadlo, WC, nový el. bojler, nové povrchy podlah – dlažba, plovoucí, nové malby, nové interiérové dveře,

byt č.7 (1+kk) – komplet nová koupelna + WC – obklady, dlažby, sprchový kout, umyvadlo, WC, nový el. bojler, nové interiérové dveře.

Odhad nákladů

Pro stanovení nákladů byla použita vlastní databáze realizovaných rekonstrukcí a modernizací a poptávek a dále z databáze rekonstrukcí a modernizací spolupracujících investorů v oceňované lokalitě.

Uvedené náklady zahrnují případnou demontáž, odvezení a skládkovné odstraňovaných konstrukčních prvků.

Poptávky jsou platné pro druhý týden v měsíci září v roce 2021. Pandemie Covid-19 způsobila globální problémy v logistice stavebních materiálů a také ve výrobě. Proto jsou nyní ceny materiálů volatilní (nárůst ceny o desítky až stovky procent) a s tím spojené i celkové ceny za provedení stavebních dodávek. Pokud by vlastník chtěl realizovat záměr rekonstrukce a modernizace později, bylo by nutné provést nový odhad nákladů a učinit nové poptávky pro zjištění aktuálních cen.

Úpravy vnějších povrchů

Nabídky kompletního zateplení vč. omítek a lešení byly od 650 000 do 860 000 Kč. Náklady odhadnuty ve výši 700 000 Kč plus rezerva 20 %.

Okna a vstupní dveře

Dojde k výměně 2 vstupních dveří a 41 oken (celkem 53,57 m²). Náklady odhadnuty na 260 000 Kč plus rezerva 20 %.

Interiérové dveře

Bude výměna 23 interiérových dveří. Náklady odhadnuty na 50 000 Kč plus rezerva 20 %.

Plovoucí podlahy

Výměna podlah obytných místností bude v rozsahu cca 170 m². Náklady odhadnuty na 150 000 Kč plus rezerva 20 %.

Dlažby

Nové dlažby budou v rozsahu cca 75 m². Náklady odhadnuty na 70 000 Kč plus rezerva 20 %.

Obklady

Obklady budou vyměněny v rozsahu cca 135 m². Náklady odhadnuty na 120 000 Kč plus rezerva 20 %.

Malby

Malby jsou v rozsahu cca 900 m². Náklady odhadnuty na 90 000 Kč plus rezerva 20 %.

Zařizovací předměty

Sada zařizovacích předmětů obsahuje 1x WC kombi, 1x umyvadlo a 1x vana/sprchový kout. Tyto sady jsou uvažovány v odhadu nákladů 4x. Náklady odhadnuty ve výši 100 000 Kč plus rezerva 20 %.

Kuchyňské linky

Nové kuchyňské linky vč. spotřebičů budou 4x. Náklady odhadnuty na 160 000 Kč plus rezerva 20 %.

Ohřev TUV

Uvažován 4x nový el. bojler. Náklady odhadnuty na 40 000 Kč plus rezerva 20 %.

Projekční práce

Započitatelné náklady

Výše započitatelných nákladů je 1 152 000 Kč s DPH vč. rezervy (úpravy vnějších povrchů, okna a vstupní dveře do BD).

Výše započitatelných nákladů bez DPH je cca 1 000 000 Kč.

Tabulka 3 Parametry zakázky

Kategorie staveb	Pozemní
Kategorie náročnosti	III – středně složité stavby
Investiční náklady	1 000 000 Kč
Hlavní projektant	Ne
Změna stavby	Není
Očekávaná pracnost	Standartní

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 4 Základní soubor služeb

Označení	Název Služby	Pracnost [h]	Sazba [Kč/h]	Cena [Kč]
FS1	Příprava zakázky (PZ)	3	850	2 550
FS2	Dokumentace návrhu / studie stavby (DNS)	40	850	34 000
FS4	Dokumentace pro vydání stavebního povolení nebo ohlášení stavby (DSP, DOS)	68	500	34 000
FS6	Soupis prací a dodávek (SPD)	15	500	7 500
	Součet	126		78 050

Zdroj: (29) , vlastní zpracování

Tabulka 5 Nabídková cena

Nabídková cena bez DPH	78 050 Kč
Sazba DPH	15 %
Nabídková cena vč. DPH	89 758 Kč
Nabídková cena vč. DPH (zaokrouhleno)	90 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Dle výše uvedeného je určen honorář ve výši 90 000 Kč + 20 % rezerva = 108 000 Kč.

Tabulka 6 Shrnutí – odhad nákladů

ODHAD NÁKLADŮ NA REKONSTRUKCI A MODERNIZACI		
Katastrální území a obec	Nymburk	
Ulice a č.p.	V Kolonii 405	
Druh konstrukce	Kč	Bližší popis rekonstrukce a jejího provádění
projekční práce	90 000	projekt pro stavební povolení
úpravy vnějších povrchů	700 000	KZS tl. 120 mm vč. tenkovrstvé omítky tl. 1,5 mm
okna a vstupní dveře do BD	260 000	plastová okna s trojskly, vstupní plastové dveře, demontáž stávajících vč. odvozu
interiérové dveře	50 000	interiérové dveře
plovoucí podlahy	150 000	demontáž stávajících povrchů podlah a montáž plovoucí podlahy
dlažby	70 000	nové dlažby vč. demolice, odvozu a uložení na skládku
obklady	120 000	nové obklady vč. demolice, odvozu a uložení na skládku
malby	90 000	malby části stěn a stropů vč. oškrábání stávající a oprášení povrchů
zařizovací předměty	100 000	vany, sprchový kout, WC, umyvadla
kuchyňské linky	160 000	vč. příslušenství
ohřev TUV	40 000	el. bojler
Celkem	1 830 000	
Uvažovaná rezerva	366 000	20 %
Rozpočet celkem vč. rezervy	2 196 000	

Zdroj: vlastní zpracování

4.3.2. Odhad tržní hodnoty stávajícího stavu bytového domu

V této části odhadu se bude pracovat se skutečnostmi a rozměry zjištěnými při prohlídce a postupně budou zjištěny reprodukční hodnota, věcná hodnota, výnosová hodnota a porovnávací hodnota pro stávající stav.

Reprodukční hodnota, věcná hodnota, životnost, opotřebení

Reprodukční hodnota hlavní stavby

Obestavěný prostor bude spočten dle oceňovací vyhlášky.

Odhad jednotkové ceny dle THU.

Bytový dům

803.56.1 – Budovy pro bydlení, domy bytové netypové, domy bodové (domy s 1 schodištěm), svíslá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků.

Jednotková cena: 6025 Kč/m³. (30)

Takto stanovená jednotková cena předpokládá zastoupení všech stavebních dělů a řemeslných oborů. Proto jsou stanoveny stavební díly a řemeslné obory, které stavba neobsahuje a jejich procentuální podíl odečtu.

Bytový dům neobsahuje:

- 6 úpravy povrchu, podlahy 2,7 % (celkem za stavební díl 10,2 %, uvažuji odhadem pouze část připadající na KZS cca 2,7 %)
- 715 izolace chemické 0,1 %
- 731 kotelny 1,6 %
- 732 strojovny 0,4 %

Celkem 4,8 %.

$$6025 * (1-0,048) = 5735,8 \text{ Kč/m}^3$$

Jedná se o základní rozpočtové náklady. Vedlejší rozpočtové náklady uvažuji 5 % ze ZRN.

$$5735,8 * 1,05 = 6022,59 \text{ Kč/m}^3$$

Stávající jednotková cena pro výpočet věcné hodnoty je určena ve výši **6000 Kč/m³**.

Reprodukční hodnota

$$6000 * 2479,69 = \underline{14\ 878\ 140\ Kč}$$

Odhad jednotkové ceny pozemků

Poloha pozemků:

Severní okrajová část okresního města. Centrum 450 m, hlavní vlakové nádraží a autobus 200 m. Okolí – stávající bytové domy, ZŠ, potraviny. Dobrá lokalita, parkování – nezpevněné na vlastním pozemku.

Popis pozemků:

Pozemky zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy – zeleň jsou rovinné, inženýrské sítě elektřina, vodovod, kanalizace a plyn. Přístup bez závad z veřejné komunikace.

Popis porovnatelných pozemků:

Ve městě nejsou žádné volně prodejné zasít'ované stavební pozemky. Stavební zasít'ované pozemky se prodávaly v roce 2021 v nově vzniklé oblasti bytových domů a RD jižně od ulice U Mrliny (okrajová část města) za 5200 Kč/m².

Tato jednotková cena je dále upravena koeficienty odlišnosti pro stanovení stávající jednotkové ceny oceňovaných pozemků.

Koeficient polohy 1,15

Koeficient dopravní dostupnosti 1,05

Výsledný koeficient $1,15 * 1,05 = 1,21$

$$5200 * 1,21 = 6\ 292\ Kč /m^2$$

Stávající jednotková cena pozemků je stanovena na 6300 Kč/m².

Tabulka 7 Stanovení jednotkové ceny pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 473	250	6 300	1 / 1	1 575 000
ostatní plocha – zeleň	1798/1	1 048	6 300	1 / 1	6 602 400
Celková výměra pozemků:		1 298	Hodnota pozemků celkem:		8 177 400

Zdroj: vlastní zpracování v programu NEMExpress

Odhad jednotkových cen u příslušenství pozemku pro stanovení reprodukční hodnoty

Oplocení

815.22.1 Objekty pozemní zvláštní, oplocení, oplocení s podezdívkou, svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

Jednotková cena: 6095 Kč/m. (30)

815.22.7 Objekty pozemní zvláštní, oplocení, oplocení s podezdívkou, svislá nosná konstrukce kovová

Jednotková cena: 992 Kč/m. (30)

Oplocení je do 1/5 zděné, poté kovové. Mezi těmito dvěma hodnotami bude interpolováno.

Výsledná jednotková cena: $(6095 - 992) / 5 + 992 = 2012,6$ Kč/m

Jedná se o základní rozpočtové náklady. Vedlejší rozpočtové náklady jsou uvažovány 5 % ze ZRN.

$2012,6 * 1,05 = 2113,26$ Kč/m

Vzhledem k tomu, že oplocení obsahuje vrata a vrátka byla zvýšena uvažovaná jednotková cena na **2500 Kč/m**.

Délka 85 m -> $85 * 2500 = 212 500$ Kč.

Stáří 20 let, životnost 50 let. Opotřebení 40 %.

Přípojky inženýrských sítí

Délka přípojky vodovodu, elektřiny a plynovodu je cca 8 m a délka kanalizace cca 17,5 m. Kanalizace byla rekonstruována v roce 2014. Ostatní jsou rekonstruovány před cca 40 lety.

Odborným odhadem byla stanovena reprodukční cena na 100 000 Kč.

Průměrné stáří 32 let. Celková životnost 60 let. Opotřebení cca 53 %.

Zpevněné plochy

Pokládka dlažby vč. materiálu dle průzkumu dodavatelů za ceny od 900 – 1100 Kč/m².

Volím průměrnou cenu **1000 Kč/m²**.

Plocha 10 m².

Reprodukční hodnota 30 * 1000 = 30 000 Kč

Životnost 50 let, stáří 25 let, opotřebení 50 %.

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby – stávající stav

Tabulka 8 Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
1.PP				
	chodba a schodiště	27,17 m ²	0,00	0,00m ²
	sklep I	15,40 m ²	0,00	0,00m ²
	sklep II	16,00 m ²	0,00	0,00m ²
	sklep III	15,50 m ²	0,00	0,00m ²
	sklep IV	18,75 m ²	0,00	0,00m ²
	1.PP – celkem	92,82 m²		0,00 m²
1.NP				
	schodiště a chodba	13,81 m ²	0,00	0,00m ²
	byt č. 1 (3+kk) – chodba	3,70 m ²	1,00	3,70m ²
	byt č. 1 (3+kk) – koupelna	4,71 m ²	1,00	4,71m ²
	byt č. 1 (3+kk) – obývací pokoj + kk	22,70 m ²	1,00	22,70m ²
	byt č. 1 (3+kk) – pokoj	8,58 m ²	1,00	8,58m ²
	byt č. 1 (3+kk) – pokoj	17,55 m ²	1,00	17,55m ²
	byt č. 2 (1+kk) – chodba	6,09 m ²	1,00	6,09m ²
	byt č. 2 (1+kk) – koupelna + WC	3,70 m ²	1,00	3,70m ²
	byt č. 2 (1+kk) – obývací pokoj + kk	16,46 m ²	1,00	16,46m ²
	byt č. 2 (1+kk) – komora	4,35 m ²	1,00	4,35m ²
	byt č. 3 (2+kk) – chodba + kk	8,79 m ²	1,00	8,79m ²
	byt č. 3 (2+kk) – koupelna + WC	7,41 m ²	1,00	7,41m ²
	byt č. 3 (2+kk) – komora	1,80 m ²	1,00	1,80m ²
	byt č. 3 (2+kk) – pokoj	17,98 m ²	1,00	17,98m ²
	byt č. 3 (2+kk) – obývací pokoj	22,34 m ²	1,00	22,34m ²
	1.NP – celkem	159,97 m²		146,16 m²

2.NP			
schodiště a chodba	14,23 m ²	0,00	0,00m ²
byt č. 4 (2+kk) – chodba	10,26 m ²	1,00	10,26m ²
byt č. 4 (2+kk) – koupelna + WC	6,21 m ²	1,00	6,21m ²
byt č. 4 (2+kk) – obývací pokoj + kk	23,20 m ²	1,00	23,20m ²
byt č. 4 (2+kk) – pokoj	20,00 m ²	1,00	20,00m ²
byt č. 5 (3+1) – zádveří	2,28 m ²	1,00	2,28m ²
byt č. 5 (3+1) – WC	2,28 m ²	1,00	2,28m ²
byt č. 5 (3+1) – chodba	6,05 m ²	1,00	6,05m ²
byt č. 5 (3+1) – kuchyň	16,46 m ²	1,00	16,46m ²
byt č. 5 (3+1) – koupelna	3,53 m ²	1,00	3,53m ²
byt č. 5 (3+1) – komora	2,06 m ²	1,00	2,06m ²
byt č. 5 (3+1) – pokoj	13,78 m ²	1,00	13,78m ²
byt č. 5 (3+1) – pokoj	17,98 m ²	1,00	17,98m ²
byt č. 5 (3+1) – pokoj	22,34 m ²	1,00	22,34m ²
2.NP – celkem	160,66 m²		146,43 m²
3.NP			
chodba	4,23 m ²	0,00	0,00m ²
byt č. 6 (1+1) – zádveří	2,16 m ²	1,00	2,16m ²
byt č. 6 (1+1) – kuchyň	12,16 m ²	1,00	12,16m ²
byt č. 6 (1+1) – WC	1,95 m ²	1,00	1,95m ²
byt č. 6 (1+1) – pokoj	20,35 m ²	1,00	20,35m ²
byt č. 6 (1+1) – koupelna	2,79 m ²	1,00	2,79m ²
byt č. 6 (1+1) – komora	2,05 m ²	1,00	2,05m ²
byt č. 6 (1+1) – komora	7,72 m ²	1,00	7,72m ²
byt č. 7 (1+kk) – obývací pokoj + kk	18,17 m ²	1,00	18,17m ²
byt č. 7 (1+kk) – koupelna + WC	7,21 m ²	1,00	7,21m ²
3.NP – celkem	78,79 m²		74,56 m²

Zdroj: vlastní zpracování v programu NEMExpress

Tabulka 9 Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Užitná plocha podlaží
1.PP	129,18 m ²	0,00 m ²
1.NP	206,82 m ²	146,16 m ²
2.NP	206,82 m ²	146,43 m ²
3.NP	190,55 m ²	74,56 m ²
Celkem započítatelná plocha		367,15m²

Zdroj: vlastní zpracování v programu NEMExpress

Tabulka 10 Výpočet obestavěného prostoru

Název	Obestavěný prostor
1.PP	$(9,0*10,8+3,5*5,4)*(1,58) = 183,44 \text{ m}^3$
vrchní stavby a zastřešení	$(9,45*11,03+10,47*5,17+5,8*5,55)*(9,87+1+2,87)/2+(5,81*2,8)*(8,1+7,84)/2 = 2\,296,25 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor – celkem:	$= 2\,479,69 \text{ m}^3$

Zdroj: vlastní zpracování v programu NEMExpress

Odhad životností a opotřebení

Bytový dům je dle informace vlastníka cca z roku 1930. V průběhu let byly vyměňovány prvky krátkodobé životnosti v různých časových obdobích. Z tohoto důvodu byl zvolen odhad opotřebení analytickou metodou, ve které bylo vycházeno z celkových životností konstrukcí a cenových podílů dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) a ty byly případně upraveny odborným odhadem. Pro tento případ se jedná o přílohu č. 21 – tabulku č. 1 – budova typ K – bytové domy netypové.

Úpravy cenových podílů:

Dle odborného odhadu bylo konstrukci okna a vchodové dveře, konstrukci dveře a konstrukci ohřev teplé vody ubráno 1 %. Konstrukci základy, konstrukci svislé konstrukce a konstrukci stropy bylo přidáno 1 %.

Oceňovaný bytový dům nemá výtah (1,3 %) a místo standartního zdiva o tl. 30 až 45 cm má zdivo o tl. 30 až 49 cm, a proto bylo konstrukci svislé konstrukce přičteno 1,3 %. Celkem bylo konstrukci svislé konstrukci přidáno 2,3 %.

Vysvětlivky: č. po. – číslo položky, st. – stáří, dal. živ. – další životnost, cel. živ. – celková životnost, opotř. – opotřebení, kce – konstrukce, cen. pod. – cenové podíly

Tabulka 11 Odhad stávajícího opotřebení analytickou metodou

Č. po.	Název konstrukce	St.	Dal. živ.	Cel. živ.	Opotř.	Cenové podíly	Reprodukční hodnota kce [Kč]	Věcná hodnota kce [Kč]
1	Základy včetně zemních prací	91	109	200	45,50 %	7,00 %	1 041 470	567 601
2	Svislé konstrukce	91	79	170	53,53 %	21,10 %	3 139 288	1 458 845
3	Stropy	91	79	170	53,53 %	9,20 %	1 368 789	636 084
4	Zastřešení mimo krytinu	91	79	170	53,53 %	5,30 %	788 541	366 440
5	Krytiny, střecha	25	25	50	50,00 %	2,40 %	357 075	178 538
6	Klempířské konstrukce	25	25	50	50,00 %	0,70 %	104 147	52 073
7	Úpravy vnitřních povrchů	20	30	50	40,00 %	6,90 %	1 026 592	615 955
8	Úpravy vnějších povrchů	25	25	50	50,00 %	3,10 %	461 222	230 611
9	Vnitřní obklady keramické	20	30	50	40,00 %	2,10 %	312 441	187 465
10	Schody	91	59	150	60,67 %	3,00 %	446 344	175 562
11	Dveře vč. zárubní	15	35	50	30,00 %	2,20 %	327 319	229 123

12	Vrata							
13	Okna a vchodové dveře	25	35	60	41,67 %	4,40 %	654 638	381 872
14	Povrchy podlah	30	30	60	50,00 %	3,10 %	461 222	230 611
15	Vytápění	20	20	40	50,00 %	4,70 %	699 273	349 636
16	Elektroinstalace	25	25	50	50,00 %	5,20 %	773 663	386 832
17	Bleskosvod	25	25	50	50,00 %	0,40 %	59 513	29 756
18	Vnitřní vodovod	25	25	50	50,00 %	3,30 %	490 979	245 489
19	Vnitřní kanalizace	25	25	50	50,00 %	3,20 %	476 100	238 050
20	Vnitřní plynovod	25	25	50	50,00 %	0,40 %	59 513	29 756
21	Ohřev teplé vody	10	5	15	66,67 %	1,10 %	163 660	54 553
22	Vybavení kuchyní	15	15	30	50,00 %	1,80 %	267 807	133 903
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	10	20	30	33,33 %	3,80 %	565 369	376 913
24	Výtahy				0 %	0 %		
25	Ostatní (STA, datové rozvody, domácí vrátný)	10	10	20	50,00 %	5,60 %	833 176	416 588
	Vážený průměr dle cenových podílů		50,72		49,10 %	Celkem	14 878 140	7 572 259

Zdrojová data: (9), dále vlastní zpracování

Dle analytické metody byla určena vážená další životnost na 51 let, celková životnost je odhadnuta na 142 let (51+91). Vážené opotřebení bylo odhadnuto na 49,1 %. Věcnou hodnotu hlavní stavby lze získat součtem věcných hodnot jednotlivých konstrukcí a ta je odhadnuta ve výši 7 572 259 Kč.

Tabulka 12 Shrnutí věcné hodnoty stávajícího stavu hlavní stavby

Zastavěná plocha	[m ²]	207
Obestavěný prostor	[m ³]	2 479,69
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	6 000
Počet podzem./nadm. Podlaží		1 / 3
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	367,15 / 125,08
Rozestavěnost	[%]	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	[Kč]	14 878 140
Stáří	[roků]	91
Další životnost	[roků]	51
Opotřebení	[%]	49,10
Věcná hodnota (VH)	Kč	7 572 259

Zdroj: vlastní zpracování v programu NEMExpress

Vysvětlivky: Parc. číslo – parcelní číslo, repr. hodn. – reprodukční hodnota, rozest. – rozestavěnost, opotř. – opotřebení.

Tabulka 13 Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Repr. hodn.	Rozest.	Opotř.	Věcná hodnota
oplocení	dolní 1/5 zděná, výplně mezi zděnými sloupky kovové, 85 m	st.473,1798/1	212 500 Kč	100 %	40 %	127 500 Kč
přípojky inž. sítě	vodovod 8m, kanalizace 17,5m, plynovod 8m, elektřina 8m	st.473,1798/1	100 000 Kč	100 %	53 %	47 000 Kč
zpevněné plochy	dlažba 30m ²	st.473	30 000 Kč	100 %	50 %	15 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování v programu NEMExpress

Stávající výnosová hodnota

Stanovení výnosů a nákladů

Bytové prostory nejsou nyní pronajaty, vlastník se je chystá vyklidit pro případnou modernizaci. Ostatní prostory – sklepy využívá vlastník pro vlastní potřeby. U bytů je uvažováno průměrné tržní nájemné dle analýzy realitního trhu upravené o odborný odhad. Bytová jednotka č. 2 je uvažována jako po modernizaci a ostatní bytové jednotky jsou před modernizací. Náklady na údržbu, opravy a modernizaci byly určeny odborným odhadem při lineárním opotřebení 1 % za rok. Vlastník si spravuje nemovitost sám, proto jsou náklady na správu nemovitosti rovny 0 %. Výše pojištění a daně z nemovité věci bylo zjištěno od vlastníka.

Stanovení míry kapitalizace

Společnost Cushman&Wakefield vydala pro Q2 2021 analýzu shrnující realitní trh v ČR v sekci kancelářských budov, ve které stanovila průměrný výnos na 4 %. (31)

Pro výpočet míry kapitalizace byla použita stavebnicová metoda, při které byl jako základ kapitalizační míry využit zmíněný průměrný výnos 4 %.

Využití nemovitosti je pro dlouhodobý pronájem. V hlavním městě je trendem krátkodobé bydlení přes platformy typu Airbnb a Booking.com, které ovšem v tomto městě není rozvinuto, a proto není ve výnosové hodnotě uvažováno.

Na nemovitostním trhu panuje trend vyšších výnosů z nájmu kancelářských prostor než z bytů k dlouhodobému pronájmu, proto byla zvýšena kapitalizační míra o 1,0 %

Na kapitalizační míru značně působí i samotné umístění nemovitosti ve městě. Oceňovaná nemovitost se nachází zhruba v polovině mezi centrem a hlavním vlakovým a autobusovým nádražím s výbornou dostupností Prahy. Z tohoto důvodu je snížena kapitalizační míra o 0,5 %.

Stávající stav

Stávající vybavení je podstandardní, proto je zvýšena míra o 0,25 %.

Výsledná kapitalizační míra je pro stávající stav 4,75 % ($4 + 1 - 0,5 + 0,25$).

Tabulka 14 Pronajímatelné plochy a výnosy – stávající stav

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha – účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	1.NP byt č.1 (3+kk)	57,25	2 096	10 000	120 000
2.	Obytné prostory	1.NP byt č.2 (1+kk)	30,60	2 745	7 000	84 000
3.	Obytné prostory	1.NP byt č.3 (2+kk)	58,31	1 976	9 600	115 200
4.	Obytné prostory	2.NP byt č.4 (2+kk)	59,67	1 971	9 800	117 600
5.	Obytné prostory	2.NP byt č.5 (3+1)	86,74	1 660	12 000	144 000
6.	Obytné prostory	3.NP byt č.6 (1+1)	49,17	2 099	8 600	103 200
7.	Obytné prostory	3.NP byt č.7 (1+kk)	25,38	2 600	5 500	66 000
Celkový výnos za rok:						750 000

Zdroj: vlastní zpracování v NEMExpress

Tabulka 15 Stávající výnosová hodnota – výpočet

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	367
Reprodukční cena	RC	Kč	14 878 140
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * rok)	2 043
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	750 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	85 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	637 500
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	1.00 % z RC	Kč/rok	148 781
Správa nemovitosti	0.30 % z RC	Kč/rok	44 634
Pojištění	0.02 % z RC	Kč/rok	2 976
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	2 808
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	199 199
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	438 301
Míra kapitalizace		%	4,75
Výnosová hodnota	Cv	Kč	9 227 389

Zdroj: vlastní zpracování v NEMExpress

Stávající porovnávací hodnota

Pro výpočet porovnávací hodnoty pro stávající stav byly zajištěny tři vzorky porovnatelných nemovitostí ve městech v okrese Nymburk. Pro získání vzorů byl použit inzertní portál sreality.cz a dále poptány neveřejně nabízené nemovitosti u realitních kanceláří působících v daném regionu. Jedná se o dva bytové domy před rekonstrukcí a jeden činžovní dům (nebytové jednotky a bytové jednotky) po částečné rekonstrukci. Nabízené ceny byly přepočteny na jednotkové ceny a ty následně upravovány koeficienty odlišnosti. Výsledná jednotková porovnávací hodnota byla stanovena aritmetickým průměrem.

Výpočet porovnávací hodnoty – stávající stav

Pro porovnávací metodu byly použity vzorky za posledních 6 měsíců z měst v okrese Nymburk z veřejné i neveřejné (spolupracující RK) realitní inzerce.

Legenda: K1 – zdroj ceny, K2 – velikost objektu, K3 – poloha, K4 – provedení a vybavení, K5 – celkový stav, K6 – vliv pozemku, K7 – způsob využití

Tabulka 16 Výpočet porovnávací hodnoty – stávající stav

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Pořadové číslo	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
nám. T.G.Masaryka 513, Poděbrady Prodej bytového domu 725 m ² , Zděný nepodsklepený bytový dům s 5 nadzemními podlažními ve stavu k rekonstrukci. Šikmá střecha s plechovou krytinou, zdivo tl. 68 cm, okna dřevěná špaletová. V 1.NP se nachází obchodní prostory a byt 2+kk, v 2./3./4. NP je celkem 6x byt 2+1 a v 5. NP byt 1+1. Pozemek 960 m ² . Hodnocení: K1 – Zdroj ceny – nabídková cena – koeficient 0,95; K2 – Velikosti objektu – větší – koeficient 1,05; K3 – Poloha – v centru lázeňského města u lázeňského parku – koeficient 0,65; K6 – Vliv pozemku – menší – koeficient 1,06;	725,00	960	Nem č.1	56 950 000	78 552	0,69	54 201
T. G. Masaryka, 232,00 Městec Králové Prodej činžovního domu 232 m ² , K prodeji bytový dům v Městci Králové, který má dvě nadzemní podlaží a částečně obytné podkroví, převažuje však půda. Dům je částečně podsklepen. V roce 2007 prošel dům částečnou rekonstrukcí – nové vnitřní omítky, dveře, podlahy (pouze v části objektu), topné el. stropní panely, elektroinstalace, zdroj ohřevu vody, vybavení kuchyní a koupelen. V roce 2009 došlo k výměně oken za plastová dvojsklo (ve spol. prostorech zůstala okna původní) a rozvodů vody. Prostory v 1. NP sloužily dříve jako kanceláře, na základě dodatečného stavebního povolení v roce 2014 byla zahájena přestavba	232,00	600	Nem č.2	7 250 000	31 250	1,80	56 250



1. NP a rekonstrukce kanceláří na bytové jednotky. Přestavba nebyla dokončena a stavební úřad neudělil souhlas s užíváním těchto prostorů. Po dokončení se bude jednat o bytový dům s 6 byty. V 1. PP se nachází sklepní prostory a vodárna. V 1. NP se nachází průjezd, chodba se schodištěm, kolárna, nezkolaudovaný a nedokončený byt o dispozici 3+1 (3 pokoje, sklad, 2x WC, koupelna a chodba) o podlahové ploše 82,11 m² a nezkolaudovaný byt o dispozici 2+1 o podlahové ploše 69,18 m². Ve 2. NP se nachází chodba se schodištěm, bytová jednotka o dispozici 2+kk o podlahové ploše 46,73 m², bytová jednotka o dispozici 2+1 o podlahové ploše 65,00 m² a bytová jednotka o dispozici 2+1 o podlahové ploše 41,72 m². V podkroví se nachází chodba se schodištěm, bytová jednotka o dispozici 2+1 o podlahové ploše 78,4 m² a půdní prostory. Podlahová plocha všech bytových jednotek činí celkem 383,14 m². Podlahová plocha společných prostorů domu (sklep, schodiště, vodárna, kolárna, průjezd, půdní prostory) činí 245,87 m². Ve dvoře je pak dvojgaráž a k objektu náleží malá zahrada.

Hodnocení: K1 – Zdroj ceny – nabídková cena – koeficient 0,95; K3 – Poloha – horší – koeficient 1,45; K5 – Celkový stav – horší – koeficient 1,10; K6 – Vliv pozemku – menší – koeficient 1,25; K7 – Způsob využití – možnost kolaudace dokončeného bytu a dokončení dalšího bytu – koeficient 0,95;

Kolínská, 610,00 909 Nem. č. 3 25 000 000 40 984 0,98 40 164
Nymburk

Prodej činžovního domu 610 m², Dům k prodeji v lokalitě Nymburk – Zálabí, blízko řeky Labe. Dům v dobrém technickém stavu, umístěný na pozemcích o celkové rozloze 909 m². Současný stav – nájemci v obchodních jednotkách a bytech. V 1.PP se nachází zcela suchý sklep využívaný jako sklad o celkové výměře 72 m². V 1.NP jsou umístěny 2 obchodní jednotky v dlouhodobém pronájmu s celkovou plochou 65 a 68 m². Ve 2.NP jsou nádherné kancelářské prostory (nyní volné, dříve využívané jako sídlo firmy majitele objektu) o celkové výměře 168 m². Ve 3.NP se nachází 2 pronajaté bytové jednotky o celkové ploše 74 a 89 m². (do celkové plochy nejsou započítány chodby, schodiště v celém domě a sociální zařízení v 1.+2.NP) V zadní části domu je umístěn objekt o půdorysu „U“, který sloužil jako výrobní prostor, nyní renovovaný a pronajatý jako kanceláře o celkové ploše 57 a 89 m² s krytým parkingem a plochou 37 m² s komfortním prostorem pro 2 velká auta. Dům není zatížen věcnými břemeny, zástavami a nejsou na něm žádné jiné právní vady bránící prodeji.



Hodnocení: K1 – Zdroj ceny – nabídková cena – koeficient 0,95; K3 – Poloha – horší – koeficient 1,10; K5 – Celkový stav – lepší – koeficient 0,90; K6 – Vliv pozemku – menší – koeficient 1,10; K7 – Způsob využití – bytové i nebytové prostory – potenciál vyššího ekonomického využití – koeficient 0,95;

Stávající porovnávací hodnota Rekapitulace korekčních činitelů	Oceň. Nem.	Nem č. 1	Nem č. 2	Nem č. 3
Nabídková cena [Kč]		56 950 000	7 250 000	25 000 000
Podlahová plocha k pronájmu [m ²]	367	725	232	610
Pozemek [m ²]	1298	960	600	909
K1 – Zdroj ceny		0,95	0,95	0,95
K2 – Velikost objektu		1,05	1,00	1,00
K3 – Poloha		0,65	1,45	1,10
K4 – Provedení a vybavení		1,00	1,00	1,00
K5 – Celkový stav		1,00	1,10	0,90
K6 – Vliv pozemku		1,06	1,25	1,10
K7 – Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	0,95	0,95
Výsledný korekční činitel		0,69	1,80	0,98

Užitná plocha	367,15 m ²		
Minimální jednotková cena:	40 164 Kč/m ²	Minimální cena:	14 746 213 Kč
Průměrná jednotková cena:	50 205 Kč/m ²	Průměrná cena:	18 432 766 Kč
Maximální jednotková cena:	56 250 Kč/m ²	Maximální cena:	20 652 188 Kč
Stanovená jednotková cena:	50 200 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	18 430 930 Kč

Zdrojová data: (28), dále vlastní zpracování v programu NEMExpress

4.3.3. Odhad budoucí tržní hodnoty bytového domu po rekonstrukci/modernizaci

Při odhadu budoucí tržní hodnoty byla uvažována stávající nemovitost po plánovaných stavebních úpravách (rekonstrukce, modernizace). Tyto úpravy ovlivní věcnou, výnosovou i porovnávací hodnotu.

Budoucí reprodukční hodnota, věcná hodnota, opotřebení a životnost

Budoucí reprodukční hodnota

Stávající jednotková cena je 6000 Kč/m³.

Nové konstrukce zvyšující tuto reprodukční hodnotu jsou – kontaktní zateplovací systém.

Částka na provedení nové fasády (KZS vč. tenkovrstvé omítky) je z rozpočtu 840 000 Kč vč. rezervy. Odborným odhadem je určen poměr z této ceny představující KZS na 50 %. Zbytek představuje částku na tenkovrstvou omítku a bourací práce. Zvýšení jednotkové ceny by mělo být o $840\,000 * 0,5 = 420\,000$ Kč. Bude připočten odpovídající podíl (50 %) nákladů na projekční práce ze základu ve výši 108 000 Kč.

$$(420\,000 + 108\,000 / 2) / 2479,69 = 191,15 \text{ Kč/m}^3.$$

Budoucí jednotková cena pro výpočet reprodukční hodnoty je stanovena na 6190 Kč/m³.

Budoucí reprodukční hodnota

$$6190 * 2479,69 = \underline{15\,349\,281,1} \text{ Kč}$$

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby – budoucí stav

Beze změny je seznam podlaží, výčet místností a obestavěný prostor (dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky).

Odhad životností jednotlivých konstrukcí ze stávajícího stavu byl upraven (viz následující tabulka). U konstrukcí, které byly zcela zrekonstruované nebo modernizované je stávající stáří rovno 0. Pokud byla zrekonstruována nebo modernizována jen část u dané konstrukce (část dveří, podlah, oken apod.) je stáří určeno poměrově odborným odhadem.

Vzhledem k přidání KZS byla reprodukční hodnota konstrukce „úpravy vnějších povrchů“ zvýšena o $190 \text{ Kč/m}^3 = 471\,141,1 \text{ Kč}$ a následně přepočítány cenové podíly dle reprodukčních hodnot jednotlivých konstrukcí.

Vysvětlivky: č. po. – číslo položky, st. – stáří, dal. živ. – další životnost, cel. živ. – celková životnost, opotř. – opotřebení, kce – konstrukce, cen. pod. – cenové podíly

Tabulka 17 Odhad budoucího opotřebení analytickou metodou

Č. po.	Název konstrukce	St.	Dal. živ.	Cel. živ.	Opotř.	Cenové podíly	Reprodukční hodnota kce [Kč]	Věcná hodnota kce [Kč]
1	Základy včetně zemních prací	91	109	200	45,50 %	6,79 %	1 041 470	567 601
2	Svislé konstrukce	91	79	170	53,53 %	20,45 %	3 139 288	1 458 845
3	Stropy	91	79	170	53,53 %	8,92 %	1 368 789	636 084
4	Zastřešení mimo krytinu	91	79	170	53,53 %	5,14 %	788 541	366 440
5	Krytiny, střecha	25	25	50	50,00 %	2,33 %	357 075	178 538
6	Klempířské konstrukce	25	25	50	50,00 %	0,68 %	104 147	52 073
7	Úpravy vnitřních povrchů	18	32	50	36,00 %	6,69 %	1 026 592	657 019
8	Úpravy vnějších povrchů	0	50	50	0,00 %	6,07 %	932 363	932 363
9	Vnitřní obklady keramické	3	47	50	6,00 %	2,04 %	312 441	293 694
10	Schody	91	59	150	60,67 %	2,91 %	446 344	175 562
11	Dveře vč. zárubní	10	40	50	20,00 %	2,13 %	327 319	261 855
12	Vrata							
13	Okna a vchodové dveře	5	55	60	8,33 %	4,26 %	654 638	600 085
14	Povrchy podlah	5	55	60	8,33 %	3,00 %	461 222	422 787
15	Vytápění	20	20	40	50,00 %	4,56 %	699 273	349 636
16	Elektroinstalace	25	25	50	50,00 %	5,04 %	773 663	386 832
17	Bleskosvod	25	25	50	50,00 %	0,39 %	59 513	29 756
18	Vnitřní vodovod	25	25	50	50,00 %	3,20 %	490 979	245 489
19	Vnitřní kanalizace	25	25	50	50,00 %	3,10 %	476 100	238 050
20	Vnitřní plynovod	25	25	50	50,00 %	0,39 %	59 513	29 756
21	Ohřev teplé vody	5	10	15	33,33 %	1,07 %	163 660	109 106
22	Vybavení kuchyní	5	25	30	16,67 %	1,74 %	267 807	223 172
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	3	27	30	10,00 %	3,68 %	565 369	508 832
24	Výtahy							
25	Ostatní (STA, datové rozvody, domácí vrátný)	10	10	20	50,00 %	5,43 %	833 176	416 588
Vážené průměry dle cenových podílů			54,13		40,45 %	Celkem	15 349 281	9 140 166

Zdrojová data: (9), dále vlastní zpracování

Po těchto úpravách je další životnost odhadnuta na 54 let a opotřebení na 40,45 %.

Věcná hodnota se změnila na 9 140 166 Kč.

Tabulka 18 Změna věcné hodnoty v porovnání s rozpočtem vč. rezervy

Č. pol.	Název konstrukce	Změna VH [Kč]	Rozpočet vč. rezervy [Kč]
1	Základy včetně zemních prací	0	
2	Svislé konstrukce	0	
3	Stropy	0	
4	Zastřešení mimo krytinu	0	
5	Krytiny, střecha	0	
6	Klempířské konstrukce	0	
7	Úpravy vnitřních povrchů	41 064	108 000
8	Úpravy vnějších povrchů (vč. ½ projekčních prací)	701 752	894 000
9	Vnitřní obklady keramické	106 230	144 000
10	Schody	0	
11	Dveře	32 732	60 000
12	Vrata		
13	Okna a vchodové dveře (vč. ½ projekčních prací)	218 213	366 000
14	Povrchy podlah	192 176	264 000
15	Vytápění	0	
16	Elektroinstalace	0	
17	Bleskosvod	0	
18	Vnitřní vodovod	0	
19	Vnitřní kanalizace	0	
20	Vnitřní plynovod	0	
21	Ohřev teplé vody	54 553	48 000
22	Vybavení kuchyní	89 269	192 000
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	131 920	120 000
24	Výtahy		
25	Ostatní (STA, datové rozvody, domácí vrátný)	0	
Součet		1 567 908	2 196 000

Zdroj: vlastní zpracování

Zvýšení věcné hodnoty stavebními úpravami je o 1 567 908 Kč, rozpočet vč. rezervy byl ve výši 2 196 000 Kč (projekční práce se rozpočítaly mezi úpravy vnějších povrchů a okna).

Věcná hodnota ostatních staveb

Beze změny.

Budoucí výnosová hodnota

Budoucí stav

Vybavení bude standardní. Výsledná kapitalizační míra je pro budoucí stav 4,5 % (4 + 1 – 0,5; viz výpočet stávající výnosové hodnoty).

Tabulka 19 Pronajímatelné plochy a výnosy – budoucí stav

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha – účel	podlaží	podlahová plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]
1.	Obytné prostory	1.NP byt č.1 (3+kk)	57,25	2 264	10 800	129 600
2.	Obytné prostory	1.NP byt č.2 (1+kk)	30,60	2 745	7 000	84 000
3.	Obytné prostory	1.NP byt č.3 (2+kk)	58,31	2 264	11 000	132 000
4.	Obytné prostory	2.NP byt č.4 (2+kk)	59,67	2 272	11 300	135 600
5.	Obytné prostory	2.NP byt č.5 (3+1)	86,74	1 978	14 300	171 600
6.	Obytné prostory	3.NP byt č.6 (1+1)	49,17	2 636	10 800	129 600
7.	Obytné prostory	3.NP byt č.7 (1+kk)	25,38	2 837	6 000	72 000
Celkový výnos za rok:						854 400

Zdroj: vlastní zpracování v NEMExpress

Tabulka 20 Budoucí výnosová hodnota – výpočet

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Konstantní zisk po neomezenou dobu			
Podlahová plocha	PP	m ²	367
Reprodukční cena	RC	Kč	15 349 281
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² * rok)	2 327
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	854 400
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	811 680
Náklady (za rok)			
Opravy a údržba	1.00 % z RC	Kč/rok	153 493
Správa nemovitosti	0.30 % z RC	Kč/rok	46 048
Pojištění	0.02 % z RC	Kč/rok	3 060
Daň z nemovitých věcí		Kč/rok	2 808
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	205 409
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	606 271
Míra kapitalizace		%	4,50
Výnosová hodnota	Cv	Kč	13 472 689

Zdroj: vlastní zpracování v NEMExpress

Budoucí porovnávací hodnota

Pro výpočet porovnávací hodnoty pro budoucí stav byly zajištěny tři vzorky porovnatelných nemovitostí ve městech v okrese Nymburk. Pro získání vzorků byl použit inzertní portál sreality.cz a dále poptány neveřejně nabízené nemovitosti u realitních kanceláří působících v daném regionu. Jedná se o bytový dům po celkové rekonstrukci a modernizaci, činžovní dům (nebytové jednotky a bytové jednotky) po částečné rekonstrukci, který byl použit i u stávajícího stavu a administrativní budovu po rekonstrukci a modernizaci. Nabízené ceny byly přepočteny na jednotkové ceny a ty následně upravovány koeficienty odlišnosti. Výsledná jednotková porovnávací hodnota byla stanovena aritmetickým průměrem.

Výpočet porovnávací hodnoty – budoucí stav

Pro porovnávací metodu byly použity vzorky za posledních 6 měsíců z měst v okrese Nymburk z veřejné i neveřejné (spolupracující RK) realitní inzerce.

Legenda: K1 – zdroj ceny, K2 – velikost objektu, K3 – poloha, K4 – provedení a vybavení, K5 – celkový stav, K6 – vliv pozemku, K7 – způsob využití

Tabulka 21 Výpočet porovnávací hodnoty – budoucí stav

Lokalita	Užitná plocha	Pozemek	Pořadové číslo	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Višňová, Milovice– Mladá	385,8	971	Nem. č.1	27 451 213	71 154	0,92	65 462
<p>U Inzerátu byla možnost koupě jen části bytového domu. Inzerát byl poměrově upraven, aby byl vzorek obdobný k velikosti oceňované nemovitosti. Nabízíme k prodeji 8 bytových jednotek (5x 1+kk, 3x 3+kk) o celkové podlahové ploše bytů 385,8. Bytový dům o pěti nadzemních podlažích a třech vchodech je po kompletní rekonstrukci a modernizaci, zkolaudovaný. Dům se nachází v Milovicích – Mladá, ulice Višňová č.p. 576, okr. Nymburk. Zastavěná plocha 704 m². Pozemek pod domem a u domu o celkové výměře 971 m². Okolní pozemky obecní. Okna – plastová. Interiérové s obložkou. Podlahy – plovoucí podlaha (lamino), dlažba. Topení – ústřední (radiátory), v koupelnách topné žebříky. Každý vchod má samostatnou, plynovou kotelnu. Ohřev vody – centrální. Rozvody TV signálu a internetu. IS – vodovod, kanalizace, elektřina, plyn. V domě nejsou k dispozici sklepní prostory, pouze společné prostory (kolárny, úklidové místnosti a kotelny) v suterénu domu. Veškerá občanská vybavenost v dosahu.</p> <p>Hodnocení: K1 – Zdroj ceny – nabídková cena – koeficient 0,95; K3 – Poloha – horší – koeficient 1,10; K5 – Celkový stav – lepší – koeficient 0,85; K6 – Vliv pozemku – menší, bez možnosti parkování – koeficient 1,04;</p>							



Kolínská, Nymburk	610,00	909	Nem. č.2	25 000 000	40 984	1,20	49 181
<p>Prodej činžovního domu 610 m², Dům k prodeji v lokalitě Nymburk – Zálabí, blízko řeky Labe. Dům v dobrém technickém stavu, umístěný na pozemcích o celkové rozloze 909 m². Současný stav – nájemci v obchodních jednotkách a bytech. V 1.PP se nachází zcela suchý sklep využívaný jako sklad o celkové výměře 72 m². V 1.NP jsou umístěny 2 obchodní jednotky v dlouhodobém pronájmu s celkovou plochou 65 a 68 m². Ve 2.NP jsou nádherné kancelářské prostory (nyní volné, dříve využívané jako sídlo firmy majitele objektu) o celkové výměře 168 m². Ve 3.NP se nachází 2 pronajaté bytové jednotky o celkové ploše 74 a 89 m². (do celkové plochy nejsou započítány chodby, schodiště v celém domě a sociální zařízení v 1.+2.NP) V zadní části domu je umístěn objekt o půdorysu „U“, který sloužil jako výrobní prostor, nyní renovovaný a pronajatý jako kanceláře o celkové ploše 57 a 89 m² s krytým parkingem a plochou 37 m² s komfortním prostorem pro 2 velká auta. Dům není zatížen věcnými břemeny, zástavami a nejsou na něm žádné jiné právní vady bránící prodeji.</p> <p>Hodnocení: K1 – Zdroj ceny – nabídková cena – koeficient 0,95; K3 – Poloha – horší – koeficient 1,10; K5 – Celkový stav – horší – koeficient 1,10; K6 – Vliv pozemku – menší – koeficient 1,10; K7 – Způsob využití – bytové i nebytové prostory – potenciál vyššího ekonomického využití – koeficient 0,95;</p>							
Poděbrady Přední Lhota, okres Nymburk	– 201,00	1567	Nem. č.3	12 990 000	64 627	1,02	65 920
<p>Prodej kanceláře 201 m², Dům k prodeji se nachází na frekventovaném místě nedaleko rozsáhlého nákupního centra v blízkosti dálnice D11, na hlavní přístupové silnici do lázeňského města Poděbrad ze směru od Prahy. Budova byla postavena v roce 1939 a v letech 2016-2018 proběhla rozsáhlá rekonstrukce (kompletní zateplení, rekonstrukce střechy, nové rozvody). Nemovitost se skládá ze dvou pater a je podsklepená. V prvním patře je k dispozici sprchový kout s přípojkami na vodu do pračky. V budově je rovněž internet včetně síťových připojení.</p> <p>Hodnocení: K1 – Zdroj ceny – nabídková cena – koeficient 0,95; K3 – Poloha – horší – koeficient 1,25; K5 – Celkový stav – lepší – koeficient 0,95; K6 – Vliv pozemku – větší – koeficient 0,95; K7 – Způsob využití – kancelářské prostory – potenciál vyššího ekonomického využití – koeficient 0,95;</p>							



Budoucí porovnávací hodnota Rekapitulace korekčních činitelů	Oceň. Nem.	Nem č. 1	Nem č. 2	Nem č. 3
Nabídková cena [Kč]		175 750 000	25 000 000	12 990 000
Pronajimatelní podlahová plocha [m ²]	367	2470	610	201
Pozemek [m ²]	1298	704	909	598
K1 – Zdroj ceny		0,95	0,95	0,95
K2 – Velikost objektu		1,00	1,00	1,00
K3 – Poloha		1,10	1,10	1,25
K4 – Provedení a vybavení		1,00	1,00	1,00
K5 – Celkový stav		0,85	1,10	0,95
K6 – Vliv pozemku		1,04	1,10	0,95
K7 – Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	0,95	0,95
Výsledný koeficient odlišnosti K _c		0,92	1,20	1,02

Užitná plocha	367,15 m ²		
Minimální jednotková cena:	49 181 Kč/m ²	Minimální cena:	18 056 804 Kč
Průměrná jednotková cena:	60 188 Kč/m ²	Průměrná cena:	22 098 024 Kč
Maximální jednotková cena:	65 920 Kč/m ²	Maximální cena:	24 202 528 Kč
Stanovená jednotková cena:	60 200 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	22 102 430 Kč

Zdrojová data: (28), dále vlastní zpracování v programu NEMExpress

4.3.4. Vyhodnocení tržních hodnot

Pro informativní účely byly jednotky oceněny také jednotlivě pro scénář prodeje po jednotlivých bytových jednotkách.

Byly použity jednotkové ceny zjištěné při analýze trhu s byty ve městě Nymburk za období od srpna do prosince 2021.

Přehled jednotek – stávající stav

Legenda: PJ – podlahová plocha vlastní jednotky; JCJ - jedn. Cena vlastní jednotky

Tabulka 22 Bytové jednotky stávající stav – tržní hodnota

Číslo	Podlaží	Typ	PJ	JCJ	Předzahrádka	Garáže	Tržní hodnota
			m ²	Kč/m ²	Kč	Kč	Kč
1	1. NP	3+kk	57,25	60 000	0	0	3 435 000
2	1. NP	1+kk	30,60	81 000	0	0	2 478 600
3	1. NP	2+kk	58,31	58 000	0	0	3 381 980
4	2. NP	2+kk	59,67	58 000	0	0	3 460 860
5	2. NP	3+1	86,74	50 000	0	0	4 337 000
6	3. NP	1+1	49,17	58 000	0	0	2 851 860
7	3. NP	1+kk	25,38	68 000	0	0	1 725 840
Celkem:			367,12			Celkem:	21 671 140

Zdroj: vlastní zpracování v programu NEMExpress

Přehled jednotek – budoucí stav

Legenda: PJ – podlahová plocha vlastní jednotky; JCJ - jedn. Cena vlastní jednotky

Tabulka 23 Bytové jednotky budoucí stav – tržní hodnota

Číslo	Podlaží	Typ	PJ	JCJ	Předzahrádka	Garáže	Tržní hodnota
			m ²	Kč/m ²	Kč	Kč	Kč
1	1. NP	3+kk	57,25	62 000	0	0	3 549 500
2	1. NP	1+kk	30,60	81 000	0	0	2 478 600
3	1. NP	2+kk	58,31	68 000	0	0	3 965 080
4	2. NP	2+kk	59,67	68 000	0	0	4 057 560
5	2. NP	3+1	86,74	55 000	0	0	4 770 700
6	3. NP	1+1	49,17	68 000	0	0	3 343 560
7	3. NP	1+kk	25,38	84 000	0	0	2 131 920
Celkem:			367,12			Celkem:	24 296 920

Zdroj: vlastní zpracování v programu NEMExpress

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a zdůvodnění volby vah

Jedná se o zděný podsklepený třípodlažní solitérní bytový dům se 7 byty v severní okrajové části okresního města. Centrum 450 m, hlavní vlakové nádraží a autobus 200 m. Parkování na vlastním pozemku, inž. sítě kompletní. Spojení s Prahou je železnicí, autobusem a autem po D11.

Bude provedena rekonstrukce v rozsahu nové KZS s fasádní omítkou, nová plastová okna s trojskly, nové vchodové plastové dveře. Dále modernizace interiérů některých bytových jednotek.

V domě lze zřídit novou bytovou jednotku pudní vestavbou a na pozemku realizovat zpevněná krytá parkovací stání.

Tržní hodnota nemovitosti byla zjištěna na základě váženého průměru věcné hodnoty, výnosové a porovnávací hodnoty. Při koupi investiční nemovitosti rozhoduje především výše pořizovací ceny, tu nejvíce zohledňuje porovnávací metoda při porovnání se sjednanými cenami, popř porovnání s nabídkovými cenami z realitních inzercí. V tomto případě byly pro porovnání použity aktuální vzorky z realitní inzerce z daného segmentu realitního trhu. Proto byla váha porovnávací metody určena výrazně vyšší než u ostatních metod. Při výpočtu výnosové hodnoty byl použit odhad kapitalizační míry. Byly použity aktuální úrovně tržního nájemného. V předmětné lokalitě (Nymburk) je trend vyšší porovnávací hodnoty nemovitostí než hodnoty věcné. Tento rozdíl je největší v centru a u zájmových lokalit (obchodní centra, kultura, sportovní vyžití, dopravní spojení) a s rostoucí vzdáleností od těchto míst klesá. Při výpočtu reprodukční hodnoty byly použity THU z webu <http://www.stavebnistandardy.cz/> upravené o konstrukce, které stavba neobsahuje. Při výpočtu věcné hodnoty byla použita analytická metoda výpočtu opotřebení.

S přihlédnutím k výše uvedenému, lokalitě oceňované nemovitosti, typu využití, technickému stavu a standardu vybavení byla stanovena váha porovnávací hodnoty na 55 %, váha výnosové hodnoty na 25 % a váha věcné hodnoty na 20 %.

Tabulka 24 Stanovení stávající tržní hodnoty

Tržní hodnota stávající		váha
Hodnota stanovená porovnávacím způsobem	55,00 %	18 430 930 Kč
Hodnota stanovená výnosovým způsobem	25,00 %	9 227 389 Kč
Hodnota stanovená nákladovým způsobem	20,00 %	15 939 159 Kč
Vážený průměr		15 631 691 Kč
Tržní hodnota stávající ke dni ocenění		15 600 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 25 Stanovení budoucí tržní hodnoty

Tržní hodnota budoucí		váha
Hodnota stanovená porovnávacím způsobem	55,00 %	22 102 430 Kč
Hodnota stanovená výnosovým způsobem	25,00 %	13 472 689 Kč
Hodnota stanovená nákladovým způsobem	20,00 %	17 507 066 Kč
Vážený průměr		19 025 922 Kč
Tržní hodnota budoucí ke dni ocenění		19 000 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Samostatně mají byty při prodeji větší hodnotu než jako prodej celku. Předpokládaná prodejní hodnota by pak byla dle přehledu jednotek pro stávající stav ve výši 21 671 140 Kč a pro stav budoucí ve výši 24 296 920 Kč. Je tomu tak vzhledem k výrazně vyšší poptávce po bytech než po celých bytových domech (absolutní částka u bytu je nižší než u prodeje celého bytového domu).

4.3.5. Posouzení vlivu rekonstrukce a modernizace na tržní hodnotu

Tabulka 26 Změna tržních hodnot

Typ hodnoty	Stávající	Budoucí	Nárůst hodnoty	Procentuální nárůst hodnoty
Porovnávací hodnota	18 430 930 Kč	22 102 430 Kč	3 671 500 Kč	20 %
Výnosová hodnota	9 227 389 Kč	13 472 689 Kč	4 245 300 Kč	46 %
Věcná hodnota	15 939 159 Kč	17 507 066 Kč	1 567 908 Kč	10 %
Tržní hodnota	15 600 000 Kč	19 000 000 Kč	3 400 000 Kč	22 %

Vklad investic do nemovité věci	2 196 000 Kč
---------------------------------	--------------

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka 27 Porovnání nárůstu tržních hodnot a vkladu investic do nemovité věci

Typ hodnoty	„R“ = rozdíl nárůstu hodnoty a vkladu investic do nemovité věci	Podíl „R“ a vkladu investic do nemovité věci
Porovnávací hodnota	1 475 500 Kč	67 %
Výnosová hodnota	2 049 300 Kč	93 %
Věcná hodnota	-628 092 Kč	-29 %
Tržní hodnota	1 204 000 Kč	55 %

Zdroj: vlastní zpracování

Změna porovnávací hodnoty

Odhadovaná porovnávací hodnota se po provedených stavebních změnách na bytovém domě zvýšila o 20 %. Tato změna porovnávací hodnoty vlivem plánovaných stavebních úprav je vyšší než odhadovaný vklad investic do nemovité věci (nárůst o 67 %). Vzhledem k tomu, že váha porovnávací hodnoty byla stanovena jako většinová má také nejvyšší vliv na změnu celkové tržní hodnoty.

Změna výnosové hodnoty

Nárůst výnosové hodnoty byl ze všech hodnot nejvyšší a to o 46 %. Změna výnosové hodnoty byla o 93 % vyšší než vklad investic do nemovité věci. Velký vliv na to měl rozdíl mezi výšemi nájmů bytů v dobrém a špatném technickém stavu, rozdíl v obsazenosti a také odhad kapitalizační míry, který byl u stávajícího stavu vyšší o 0,25 %. Celkový vliv na tržní hodnotu je ovšem nižší než u porovnávací hodnoty, vzhledem ke stanovené váze výnosové hodnoty.

Změna věcné hodnoty

Zvýšení věcné hodnoty stavebními úpravami je ve výši 1 567 908 Kč, odhad nákladů vč. rezervy byl ve výši 2 196 000 Kč. Odhadované náklady obsahují i částku na bourací práce. Zvýšení věcné hodnoty je cca o 29 % nižší, než byla částka v odhadu nákladů. Toto zvýšení není vyšší nebo rovno částce v odhadu nákladů z důvodu, že při rekonstrukci nebo modernizaci konstrukčního prvku, jehož opotřebení není rovno 100 %, dochází k odebrání zbývající části věcné hodnoty (bourání) a až následně se zvyšuje věcná hodnota o nový prvek. Bourání jako práce, která je v částkách na rekonstrukce a modernizace také zahrnuta, nenavyšuje věcnou hodnotu.

Změna výsledné stanovené tržní hodnoty

Na výsledné tržní hodnotě stanovené váženým průměrem se podílely všechny předchozí hodnoty. Tržní hodnota se ve výsledku zvýšila o 3 400 000 Kč (22 %). Toto zvýšení bylo o 1 204 000 Kč (55 %) vyšší, než odhadovaná částka investice do rekonstrukce a modernizace. To může indikovat, že se nemovitost nachází v lokalitě, ve které je vysoký zájem o bydlení, resp. o investiční nemovité věci k pronájmu. Dle tohoto výsledku usuzují, že o nemovitosti v lepším technickém stavu je obecně vyšší zájem (vyšší poptávka). Může tomu tak být například z důvodu, že taková nemovitost vyžaduje méně oprav a s tím spojených starostí vlastníka (čas a peníze), a proto jsou kupující ochotni zaplatit o poznání více. V takovéto lokalitě by bylo ziskové nakupovat byty a bytové domy v horším technickém stavu, rekonstruovat a modernizovat je a následně prodávat.

Prostá návratnost investice do rekonstrukce a modernizace v poměru k přidanému cash flow čistého nájmu u stávajícího stavu a budoucího stavu

Odhadované čisté nájemné před zdaněním je u stávajícího stavu 438 301 Kč a u budoucího stavu 606 916 Kč. Změna je ve výši 168 615 Kč = přidané cash flow. Prostá návratnost investice do modernizace a rekonstrukce v poměru k přidanému cash flow by byla cca 13 let (výnos 7,68 % na přidaném cash flow). Pokud by vlastník měl nabídku jiného produktu/technologie se stanoveným výnosem, mohl by tento výsledek porovnat a rozhodnout se do čeho bude peníze vkládat.

4.3.6. Rekapitulace

Tabulka 28 Souhrnné informace o oceňované nemovité věci

Kraj: Středočeský	Obec, část obce: Nymburk, Nymburk	Počet obyvatel: 15 154
KÚ: Nymburk	Ulice: V Kolonii	Číslo popisné: 405

Bytový dům	stávající stav		budoucí stav	
	1/3/NE		1/3/NE	
Počet podlaží PP/NP/Podkroví				
Počet bytových/nebytových jednotek	7	0	7	0
Garáže v objektu / počet stání:	ne	0	ne	0
Zastavěná plocha 1NP:	207 m ²		207 m ²	
Obestavěný prostor:	2 480 m ³		2 480 m ³	
Jednotková cena:	6 000 Kč/m ³		6 190 Kč/m ³	
Celková výměra pozemku:	1 298 m ²		1 298 m ²	
Započitatelná plocha	367,15 m ²		367,15 m ²	
Podlahová plocha – obytná/nebytová část	367,15 m ²	125,08 m ²	367,15 m ²	125,08 m ²
Stáří / další životnost:	91	51	91	54
Opotřeбенí celkové:	49,10 %		40,45 %	
Rozestavěnost:	100,00 %		100,00 %	

Technický stav stavby:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Vytápění:	lokální – plyn, elektřina	lokální – plyn, elektřina
Typ konstrukce domu:	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)	zděná (cihlová, skelet s masivní cihlovou vyzdívkou)
Druh stavby:	soliterní	
Forma užívání:	bydlení	
Rekonstrukce celková/dílčí v roce:	<input type="checkbox"/> celková	<input checked="" type="checkbox"/> dílčí 2021
Provedené dílčí rekonstrukce:	<input type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení	<input type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> ostatní

Místopis a inženýrské sítě			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. Tř	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř	
Okolí nemovité věci:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Poloha v obci:	Okrajová část – bytové domy zděné		
Prodejnost nemovité věci:	prodejná do 6 měsíců		
Současný stav			
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon / dat. Sít
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		
Budoucí stav			
Přípojky (veřejné / vlastní):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon / dat. Sít
Příjezd:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace		

Zdroj: vlastní zpracování v programu NEMExpress

Tabulka 29 Rekapitulace ocenění

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci		
	stávající stav	budoucí stav
Porovnávací hodnota	18 430 930 Kč	22 102 430 Kč
Výnosová hodnota	9 227 389 Kč	13 472 689 Kč
Věcná hodnota	15 939 159 Kč	17 507 066 Kč
Reprodukční hodnota – hlavní stavby	14 878 140 Kč	15 349 281 Kč
Reprodukční hodnota – vedlejších staveb	342 500 Kč	342 500 Kč
Tržní hodnota	15 600 000 Kč	19 000 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	8 177 400 Kč	8 177 400 Kč

Zdroj: vlastní zpracování v programu NEMExpress

Závěr

Hlavním cílem diplomové práce bylo posouzení vlivu rekonstrukce a modernizace bytového domu na jeho tržní hodnotu. Ke splnění tohoto cíle bylo nejdříve potřeba vypracování odhadu nákladů na stavební úpravy a zanalyzování realitního trhu. Nápomocné bylo také vytvoření uceleného náhledu na problematiku tržního oceňování v teoretické části a u nákladové metody především popsání analytické metody určení opotřebení.

V první a druhé části byly vysvětleny základní pojmy, rozdíly a definice v oblasti oceňování a také popsány mezinárodní organizace vytvářející globální standardy pro oceňování. Z rozdílů byly vysvětleny ceny a hodnoty užívané při oceňování, především pak definice obvyklé ceny a tržní hodnoty dle aktuálního právního předpisu. Byly popsány odlišnosti mezi působnostmi znalce a odhadce a bylo vymezeno, jaká kvalifikace je vhodná pro různé typy ocenění, se kterými se lze setkat v každodenním životě. Mezi nejvýznamnější mezinárodní organizace v oboru patří organizace RICS, IVSC a TEGoVA. Popsány byly jejich organizační struktury, jimi vydávané globální oceňovací standardy International Valuation Standards od IVSC a Red Book od RICS. Z Red Book byly vysvětleny oceňovací přístupy a metody a také byly shrnuty podmínky pro členství v této organizaci.

Praktická třetí část byla věnována analýze realitního trhu v okrese Nymburk, ve kterém se nachází i oceňovaná nemovitá věc. Celý okres je charakterizován jako celek a jsou zde popsány i jeho lokální centra – větší města. Analýza zahrnuje inzerované pronájmy i prodeje nemovitých věcí od bytů, rodinných domů a pozemků, přes bytové domy a komerční objekty až po provozní nemovité věci. Inzeráty ve městech byly analyzovány odděleně. Při analýze bylo zjištěno, že lze rozdělit obce v okresu na západní a východní část, vzhledem k blízkosti hlavního města. To způsobuje rostoucí cenovou úroveň směrem k Praze. Výstupem byly jednotkové průměrné, maximální a minimální ceny. Ty průměrné jsou znázorněné v grafech pro jednotlivé segmenty či podskupiny (dispozice u bytů).

Poslední, čtvrtá, část se zabývá stanovením odhadu nákladů na plánovanou rekonstrukci a modernizaci bytového domu. Výchozím zdrojem byla vlastní databáze včetně několika poptávek a databáze spolupracujících investorů. Následně byl vytvořen odhad tržní hodnoty stávajícího stavu vycházejícího z informací od vlastníka a skutečností zjištěných při místním šetření. Pro účely diplomové práce byly změřeny objemové charakteristiky a podlahové

plochy bytového domu a následně vyhotovena schémata jednotlivých podlaží. Na základě plánovaných stavebních úprav a odhadu jejich nákladů byla stanovena tržní hodnota budoucího stavu. Výsledkem bylo zjištění, že rekonstrukce a modernizace ve stanoveném větším rozsahu zvyšuje tržní hodnotu bytového domu. Tržní hodnota byla odhadnuta váženým průměrem ze tří hodnot určenými metodami tržního oceňování. Tyto hodnoty byly kladně ovlivněny, nejvíce se zvýšila výnosová hodnota následována hodnotou porovnávací, obě nad úroveň odhadu nákladů. O něco méně, než byla úroveň odhadu nákladů, se zvýšila i nákladová hodnota.

Zvýšení porovnávací, výnosové a nákladové hodnoty v poměru k plánovaným odhadnutým nákladům na rekonstrukci a modernizaci je závislé na zvoleném standardu materiálů a rozsahu stavebních prací. Navržené stavební úpravy ve výsledku zvyšují tržní hodnotu této nemovité věci.

Citovaná literatura

1. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí (tržní hodnota, administrativní cena)*. 1. vydání. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
2. ČR: Zákon č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník, v platném znění.
3. ČR: Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), v platném znění.
4. ČR: Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění.
5. 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.
6. ČR: Zákon č. 586/1992 Sb., Zákon České národní rady o daních z příjmů, v platném znění.
7. ČR: Vyhláška č. 503/2020 Sb., Vyhláška o výkonu znalecké činnosti, v platném znění.
8. DÖRFL, Luboš. *Soudní znalectví, aneb, Minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické, 2009. ISBN 978-80-01-04307-3.
9. ČR: Vyhláška č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění.
10. Jednotná klasifikace stavebních objektů (JKSO). *České stavební standardy* [online]. Brno: RTS, 2006 [cit. 2021-10-15]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Typ=1&ID=8&Pop=0&IDm=8613339&Menu=Jednotn%E1%20klasifikace%20stavebn%EDch%20objekt%F9%20\(JKSO\)](http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Typ=1&ID=8&Pop=0&IDm=8613339&Menu=Jednotn%E1%20klasifikace%20stavebn%EDch%20objekt%F9%20(JKSO))
11. ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.
12. RICS. *RICS Royal Institution of Chartered Surveyors* [online]. London: RICS, 2021 [cit. 2021-11-18]. Dostupné z: <https://www.rics.org/>
13. Corporate Governance at RICS. *RICS Royal Institution of Chartered Surveyors* [online]. London: RICS, 2021 [cit. 2021-11-18]. Dostupné z: <https://www.rics.org/eu/about-rics/corporate-governance/>
14. Join RICS. *RICS Royal Institution of Chartered Surveyors* [online]. London: RICS, 2021 [cit. 2021-11-18]. Dostupné z: <https://www.rics.org/uk/surveying-profession/join-rics/>
15. Získání akreditace RICS. *Fakulta stavební ČVUT v Praze* [Online] Praha: ČVUT, 2021. [cit. 2021-11-09.] Dostupné z: <https://www.fsv.cvut.cz/ziskani-akreditace-rics/>

16. Assessment of Professional Competence (APC). *RICS Royal Institution of Chartered Surveyors* [online]. London: RICS, 2021 [cit. 2021-11-18]. Dostupné z: <https://www.rics.org/uk/surveying-profession/join-rics/chartered-member-mrics/assessment-of-professional-competence-apc/>
17. Global Standards. *RICS Royal Institution of Chartered Surveyors* [online]. London: RICS, 2021 [cit. 2021-11-18]. Dostupné z: https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/2021-11-25_rics-valuation--global-standards-effective-2022.pdf.
18. About IVSC. *IVSC The International Valuation Standards Committee* [online]. London: IVSC, 2021 [cit. 2021-11-28.] Dostupné z: <https://www.ivsc.org/about/>
19. SHAPIRO, Eric F., David MACKMIN a Gary SAMS. *Modern Methods of Valuation*. 12. vydání. Abingdon (Oxon): Routledge, 2019. ISBN 978-1-315-14541-9.
20. Profile. *TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations* [online]. Brusel: TEGoVA, 2021 [cit. 2021-12-12]. Dostupné z: <https://tegoval.org/profile#history-and-roles>.
21. Organisation. *TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations* [online]. Brusel: TEGoVA, 2021 [cit. 2021-12-12]. Dostupné z: <https://tegoval.org/organisation>
22. REV. *TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations* [online]. Brusel: TEGoVA, 2021 [cit. 2021-12-12]. Dostupné z: [https://tegoval.org/static/5b7d12569c1a2022b9d3d35f28f178df/REV%20Brochure%20\(Low%20Definition\)%20\(1931%20KB\).pdf](https://tegoval.org/static/5b7d12569c1a2022b9d3d35f28f178df/REV%20Brochure%20(Low%20Definition)%20(1931%20KB).pdf)
23. TRV. *TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations* [online]. Brusel: TEGoVA, 2021 [cit. 2021-12-12]. Dostupné z: [https://tegoval.org/static/e95933acf9e2a595d1c8e0b99a8d1e72/TRV%20Brochure%20\(656%20KB\).pdf](https://tegoval.org/static/e95933acf9e2a595d1c8e0b99a8d1e72/TRV%20Brochure%20(656%20KB).pdf)
24. European Valuation Standards 2020 - 9th edition. *TEGoVA - The European Group of Valuers' Associations* [online]. Brusel: TEGoVA, 2021 [cit. 2021-12-12]. Dostupné z: https://tegoval.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf
25. Okres Nymburk. *Český statistický úřad*. [online]. Praha: ČSU, 2021 [cit. 2021-12-01]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/11240/17822577/okr_nymburk.pdf/442a1c15-95f5-467e-8228-ac877195c453?version=1.15
26. Okres Nymburk. *Wikipedia*. [online]. San Francisco: Wikimedia Foundation, 2021 [cit. 2021-12-01]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Okres_Nymburk#/media/Soubor:Okres_nymburk.png
27. Počet obyvatel v obcích - k 1.1.2021. *Český statistický úřad*. [online]. Praha: ČSU, 2021. [cit. 2021-12-01]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/pocet-obyvatel-v-obcich-k-112021>

28. Sreality [online]. Praha: seznam.cz, 2021 [cit. 2021-12-15]. Dostupné z:
<https://www.sreality.cz/>

29. Honorář za výkony projektových prací a obstaravatelských činností. *Ceny za projekty* [online]. Pardubice: Symetro, 2021. [cit. 2021-11-19]. Dostupné z:
<https://www.cenyzaprojekty.cz/>

30. Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2021. *Cenová soustava* [online]. Brno: RTS, 2021 [cit. 2021-10-15]. Dostupné z:
http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2021.html

31. Czech Republic Marketbeats. *Cushman&Wakefield* [online]. Praha: Marie Baláčová, 2021 [cit. 2021-10-19]. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>.

Seznam obrázků a grafů

Obrázek 1 Organizační struktura RICS	40
Obrázek 2 Mapa ČR - okres Nymburk, Středočeský kraj, ČR.....	49
Graf 1 Průměrné jednotkové ceny za m ² inzerovaných bytů 1+kk, 1+1 k prodeji	52
Graf 2 Průměrné jednotkové ceny za m ² inzerovaných bytů 2+kk, 2+1 k prodeji	53
Graf 3 Průměrné jednotkové ceny za m ² inzerovaných bytů 3+kk, 3+1 a 4+kk, 4+1 k prodeji	54
Graf 4 Průměrné jednotkové ceny za m ² inzerovaných bytů 1+kk, 1+1 k pronájmu	54
Graf 5 Průměrné jednotkové ceny za m ² inzerovaných bytů 2+kk, 2+1 k pronájmu	55
Graf 6 Průměrné jednotkové ceny za m ² inzerovaných bytů 3+kk, 3+1 a 4+kk, 4+1 k pronájmu.....	56
Graf 7 Průměrné jednotkové ceny za m ² podlahové plochy inzerovaných rodinných domů k prodeji.....	57
Graf 8 Průměrné jednotkové ceny za m ² podlahové plochy inzerovaných rodinných domů k prodeji ve stavu před a po rekonstrukci – obce	58
Graf 9 Průměrné jednotkové ceny inzerovaných komerčních a průmyslových nemovitostí k pronájmu.....	61

Seznam tabulek

Tabulka 1 Inzerované pozemky k prodeji – města	59
Tabulka 2 Inzerované pozemky k prodeji – obce.....	60
Tabulka 3 Parametry zakázky.....	68
Tabulka 4 Základní soubor služeb	69
Tabulka 5 Nabídková cena	69
Tabulka 6 Shrnutí – odhad nákladů	70
Tabulka 7 Stanovení jednotkové ceny pozemků	73
Tabulka 8 Výčet místností.....	74
Tabulka 9 Seznam podlaží.....	75
Tabulka 10 Výpočet obestavěného prostoru	75
Tabulka 11 Odhad stávajícího opotřebení analytickou metodou	76
Tabulka 12 Shrnutí věcné hodnoty stávajícího stavu hlavní stavby.....	78
Tabulka 13 Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb	78
Tabulka 14 Pronajímatelné plochy a výnosy – stávající stav	80
Tabulka 15 Stávající výnosová hodnota – výpočet	80
Tabulka 16 Výpočet porovnávací hodnoty – stávající stav	81
Tabulka 17 Odhad budoucího opotřebení analytickou metodou.....	85
Tabulka 18 Změna věcné hodnoty v porovnání s rozpočtem vč. rezervy	86
Tabulka 19 Pronajímatelné plochy a výnosy – budoucí stav	87
Tabulka 20 Budoucí výnosová hodnota – výpočet.....	87
Tabulka 21 Výpočet porovnávací hodnoty – budoucí stav	88
Tabulka 22 Bytové jednotky stávající stav – tržní hodnota.....	91
Tabulka 23 Bytové jednotky budoucí stav – tržní hodnota.....	91
Tabulka 24 Stanovení stávající tržní hodnoty	93
Tabulka 25 Stanovení budoucí tržní hodnoty.....	93
Tabulka 26 Změna tržních hodnot.....	94
Tabulka 27 Porovnání nárůstu tržních hodnot a vkladu investic do nemovité věci	94
Tabulka 28 Souhrnné informace o oceňované nemovité věci.....	96
Tabulka 29 Rekapitulace ocenění.....	97

Přílohy

Příloha č. 1: Fotodokumentace nemovitosti.

Příloha č. 2: Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7493 ze dne 12.10.2021.

Příloha č. 3: Snímek katastrální mapy ze dne 12.10.2021

Příloha č. 4: Mapa oblasti.

Příloha č. 5: Existence vodovodní a kanalizační přípojky

Příloha č. 6: Schéma půdorysů a pohledů

Příloha č. 7: Inzerované byty k prodeji a k pronájmu

Příloha č. 8: Inzerované rodinné domy k prodeji

Příloha č. 9: Inzerované bytové domy, komerční a provozní nemovitosti k prodeji a k pronájmu

Příloha č. 10: Inzerované pozemky – ostatní