

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

2016

Daniel Kadlec



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Kadlec	Jméno: Daniel	Osobní číslo: 409797
Zadávající katedra: K126 - Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví		
Studijní program: Stavební inženýrství		
Studijní obor: Příprava, realizace a provoz staveb		

II. ÚDAJE K BAKALÁŘSKÉ PRÁCI

Název bakalářské práce: Oceňování nemovitých věcí	
Název bakalářské práce anglicky: Valuation of properties	
Pokyny pro vypracování: Teorie oceňování nemovitých věcí - základní pojmy a metody Analýza trhu Stanovení tržní hodnoty rodinného domu	
Seznam doporučené literatury: Schneiderová Heralová, R. Oceňování nemovitých věcí, Praha: FINECO, 2015 Schneiderová Heralová, R. et al.: Oceňování staveb (metodické postupy, podklady a analýzy trhu). 1. vyd. Praha: Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2011 Schneiderová Heralová, R. et al.: Oceňování staveb 2 (metodické postupy, podklady, analýzy trhu). 1. vyd. Praha: Česká technika - nakladatelství ČVUT, ČVUT v Praze, 2012	
Jméno vedoucího bakalářské práce: doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.	
Datum zadání bakalářské práce: 24.2.2016 Termín odevzdání bakalářské práce: 22.5.2016	
Podpis vedoucího práce	Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

<i>Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat bakalářskou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v bakalářské práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.</i>	
24.2.2016	Podpis studenta(ky)
Datum převzetí zadání	



Oceňování nemovitých věcí

Valuation of properties



Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Oceňování nemovitých věcí“ vypracoval samostatně a s použitím uvedené literatury a pramenů.



Poděkování

Mé poděkování patří doc. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za odborné vedení, trpělivost a ochotu, kterou mi v průběhu zpracování bakalářské práce věnovala.



Anotace

Bakalářská práce se zabývá tématem oceňování nemovitých věcí. V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy pro oceňování nemovitých věcí a popsány tři základní metody pro oceňování nemovitých věcí, a to metoda porovnávací, výnosová a nákladová. Praktická část této bakalářské práce obsahuje ocenění rodinného domu.

Annotation

The Bachelor's Thesis is focused on valuation of real properties. Theoretical part of the thesis explains basic terms and describes three approaches for determining value of real properties, i.e. the comparative, income and cost approach. Practical part contains the valuation of a family house.



Klíčová slova:

oceňování, nemovitá věc, nemovitost

Key words:

valuation, real property, property



Obsah

1	Úvod	9
2	Základní pojmy z oblasti oceňování nemovitostí	10
2.1	Nemovitá věc.....	10
2.2	Zastavěná plocha, podlahová plocha, obestavěný prostor	11
2.3	Katastr nemovitostí	13
2.4	Cena a hodnota	15
3	Porovnávací metoda při tržním ocenění	17
3.1	Algoritmus porovnávací metody	18
3.2	Sběr dat, zdroje dat	19
3.3	Výběr nemovitostí pro porovnání.....	20
3.4	Porovnávací jednotka	21
3.5	Cenotvorné odlišnosti – parametry korekce ceny vzorku	22
3.6	Analýza porovnávací hodnoty	22
4	Výnosová metoda při tržním ocenění	24
5	Nákladová metoda při tržním ocenění	26
5.1	Náklady	26
5.2	Životnost.....	27
5.3	Opotřebení	28
5.3.1	Globální způsob odhadu opotřebení	28
5.3.2	Analytický způsob výpočtu opotřebení	29
5.3.3	Nákladový způsob výpočtu opotřebení	29
6	Praktická část bakalářské práce	30
7	Seznam použité literatury	48



1 Úvod

Tato bakalářská práce se zabývá tématem oceňování nemovitých věcí, a to jak z hlediska teoretického, tak i praktického. V první části – teoretické se zabývám uvedením do problematiky oceňování nemovitostí, vysvětlením základních pojmů z oblasti oceňování a popisem tří základních oceňovacích metod, kterými jsou metoda porovnávací, výnosová a nákladová. Tyto metody použiji dále ve druhé části – praktické, a to oceněním rodinného domu o třech bytových jednotkách, ve kterém žiji spolu s mou rodinou.

Cílem mé bakalářské práce je tedy ocenění našeho rodinného domu a nahlédnutí do problematiky oceňování nemovitých věcí.

Oceňování nemovitých věcí mě zajímalo již dříve, protože jsem se s ním už několikrát v životě setkal a vždy mě zajímal postup, kterým odhadci či znalci přišli na uváděnou hodnotu dané oceňované nemovitosti. Často sleduji trh s nemovitostmi v karlovarském kraji, neboť otázku prodeje, či koupě nemovitosti řeší spousta lidí v mém okolí. Já sám s otcem jsme se v posledních dvou letech zabývali vyhledáváním a koupí bytů. To je i jeden z důvodů, proč jsem si zvolil toto téma pro mou bakalářskou práci. Tento obor by mě zajímal i v budoucnu a rád bych se jím nadále zabýval. Proto doufám, že bude tato bakalářská práce vhodným a přínosným začátkem.



2 Základní pojmy z oblasti oceňování nemovitostí

2.1 Nemovitá věc

Podle platné legislativy za nemovité věci (dále „nemovitost“) považujeme pozemky a na nich postavené stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem. Jako nemovitosti uvažujeme i trvalé porosty, vodní plochy a práva stavby. Předmětem ocenění nebo odhadu tržní hodnoty bývá celý soubor nemovitostí – hlavní stavba (obvykle přiděleno číslo popisné (č.p.) nebo evidenční (č.e.), vedlejší stavby (plní doplňkovou nebo pomocnou funkci, jedná se o příslušenství hlavní stavby) a parcela nebo několik parcel.

Pozemek je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územně správní, evidenční, vlastnickou, kvalitativní nebo rozlišenou způsobem využití.

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.

Nemovitosti – stavby - jsou veškeré stavby bez zřetele na jejich stavebně technickém provedení, účel a dobu trvání. Součástí nemovitosti je vše, co k ní podle povahy náleží, nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost poškodila nebo znehodnotila.

Příslušenství je samo o sobě stavbou, tzn. nemovitou věcí, a může existovat samostatně. Důležité je na tomto místě poznamenat, že do 31.12.2013 nebyla stavba součástí pozemku. [1]

Předmětem ocenění bývají:

Rodinný dům – je stavba pro bydlení, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a v níž je více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Byt – místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.



Vedlejší stavba – stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m², vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata.

Soubor staveb – vzájemně provozně a ekonomicky související stavby ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby, které netvoří příslušenství k jiným stavbám, a jejich příslušenství. [1]

2.2 Zastavěná plocha, podlahová plocha, obestavěný prostor

Obestavěný prostor se může vypočítat několika způsoby. Nejčastěji se používá výpočet obestavěného prostoru stavby podle oceňovacího předpisu (s celou řadou zjednodušení) a podle ČSN 734055 Výpočet obestavěného prostoru stavebních objektů. [1]

Pro účely měření a výpočtu výměr staveb se vymezují jednotlivé měřené prostory a plochy. Měření a výpočet se provádějí v metrech, v metrech čtverečních nebo v metrech krychlových, vždy se zaokrouhlením na dvě desetinná místa. [1]

Délka pro zjištění zastavěné plochy staveb se měří v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny.

Zastavěná plocha stavby (ZP) je plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.

Podlahová plocha (PP) je plocha půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých, případně odkrytých, prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. Do úhrnu podlahové plochy bytů, nebytových prostorů a rodinných domů se započítává podlahová plocha arkýřů a lodžii, výklenků (jsou-li alespoň 1,2 m široké, 2 m vysoké a 0,3 hluboké), místností



nebo prostorů, pokud mají zkosený strop pod 2 m nad podlahou a sklepů pokud jsou místnostmi a podlahová plocha garáží v rodinném domě – vynásobená koeficientem 0,8, teras, balkónů a pavlačí – vynásobená 0,17, sklepů a vymezených půdních prostor (pokud nejsou místnostmi) – vynásobená koeficientem 0,10. Do úhrnu podlahové plochy se započte i půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě, nebytovém prostoru a rodinném domě v jednotlivých podlažích. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.

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

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:

- po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek,
- dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10m,
- nahoře spodním lícem podlahy 1.NP

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:

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

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



Neodečítají se otvory a výklenky v obvodových zdech, lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně, nezastřešené průduchy a světlíky. Neuvažují se balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi, římsy, pilastry, půsloupy, vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi. Připočítávají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy 1 m. [1]

2.3 Katastr nemovitostí

Při oceňování je důležité zkoumat a analyzovat majetkoprávní vztahy k oceňované nemovitosti, které mohou ovlivnit konečnou hodnotu oceňovaného majetku.

Nemovitosti a právní vztahy k nim jsou evidovány v katastru nemovitostí, což je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech zahrnující jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem:

- a) pozemky v podobě parcel,
- b) budovy, kterým se přiděluje č.p. nebo č.e., pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,
- c) budovy, kterým se č.p. ani č.e., nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,
- d) jednotky vymezené podle občanského zákoníku,
- e) jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.,
- f) právo stavby,
- g) nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis. [1]

Obsah katastru nemovitostí ČR:

- a) geometrické polohové určení nemovitostí a katastrálního území (k.ú.),
- b) druhy pozemků, čísla výměr parcel, údaje o budovách, kterým se přiděluje č.p. nebo č.e. včetně čísel těchto budov, údaje o budovách, kterým se č.p. ani č.e. 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 údaj 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 vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru
- f) upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnosti 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 a pomístní názvosloví. [1]

Vklad do katastru nemovitostí je zápis do katastru nemovitostí, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht (§11). Vklad se týká smluv o převodech, vlastnictví nemovitosti, smluv o zástavním a podzástavním právu, věcných břemenech, předkupního práva a dalších. Před samotným vkladem probíhá řízení o povolení vkladu, které je zahájeno Katastrálním úřadem po doručení žádosti o vkladu na katastru – došlé návrhy se zapisují do rejstříku, platí zde právo přednosti.

Náležitosti návrhu o vklad:

- Navrhovatel, předmět návrhu,
- Přílohy – ověřená písemná smlouva nebo dohoda nebo stejnopis notářského zápisu, případně geometrický plán, ověřené nabývací tituly.

V době řízení o vkladu je nemovitost označena tzv. plombou, Skutečnost, že k vkladu došlo, je vyznačena zápisem do katastru nemovitostí. Katastrální úřad opatří smlouvu tzv. doložkou s číslem jednacím, datem zapsání do katastru, datem vzniku právních účinků. [1]

Tzv. záznamem jsou vyznačována práva k nemovitostem vznikající ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu. Dále správa nemovitostí ve vlastnictví státu, právo hospodaření s majetkem státu, právo trvalého užívání, nájmu, výpůjčka. Jedná se o zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva (§19). [1]



Další formou zápisu v katastru nemovitostí je tzv. poznámka. Je to zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných (§23) (např. poznámka spornosti zápisu). [1]

2.4 Cena a hodnota

Pro účely oceňování nemovitostí je důležité odlišovat pojmy cena a hodnota, které mají různé druhy.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [1]

- Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, která mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy zvláštní oblíbenosti. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy



mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobným nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od staticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít jinou metodiku. [1]

- Mimořádná cena je cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. [1]
- Tržní cena se tvoří až při konkrétní prodeji resp. Koupí a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit. [1]
- Výchozí cena je při výpočtech některé z výše uvedených cen (hodnot) pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. cena nákladová. Od výchozí ceny, zejména pro výpočet věcné hodnoty představující technickou stránku nemovitosti, se odečítá opotřebení (znehodnocení). Na znehodnocení má vliv stáří staveb, životnost i technický stav stavby. [2]



3 Porovnávací metoda při tržním ocenění

Porovnávací metoda je založena na tržním principu, odráží současnou situaci na trhu. Vychází z prodejních cen srovnatelných nemovitostí, který byly v nedávné době realizovány na trhu. Výsledkem tohoto porovnání je porovnávací hodnota, která se rovná ceně podobné nemovitosti. [1]

V běžném prostředí je tento přístup nejčastěji aplikovaný. Porovnávací přístup se dá aplikovat všude, kde existují podmínky pro porovnávání. Spolehlivost výsledku porovnávací metody ovlivňují vzájemné odlišnosti a jejich velikost mezi nemovitostmi použitými pro porovnávání. Pro porovnávací přístup je při hledání porovnávací hodnoty důležitý princip nabídky a poptávky. Tržní poptávku tvoří kupující a nabídku vytvářejí nabízené nemovitosti (nemovitosti volné, k prodeji, ale i realizované nebo plánované). Pokud roste poptávka v určitém segmentu trhu, ceny rostou. Pokud je poptávka nízká, ceny klesají. Změny v nabídce nemovitostí se obvykle opožďují za změnami v poptávce. Je to dáno faktem, že nabídku nemovitostí tvoří převážně obsazené nemovitosti, které se uvolňují relativně pomalu, nebo nová výstavba, jejíž realizace je rovněž spojena s časovým odstupem. Odhad tržní hodnoty nemovitosti musí být založen na analýze trhu v daném segmentu. [3]

Při hledání porovnávací hodnoty je třeba brát v úvahu vnější vlivy, které ovlivňují hodnotu nemovitosti, jako jsou dopravní dostupnost a obslužnost, životní prostředí, oslunění, výhled, infrastruktura a služby, bezpečnost, ochrana, státní nebo komunální regulační opatření. Všechny tyto vlivy je důležité prozkoumat a promítnout je do porovnávací hodnoty. K těmto vlivům je nutno přistupovat z hlediska současného, ale i jako k potencionálním hrozbám. [1]

Výsledek aplikace porovnávací metody – porovnávací metoda – je objektivní, právě tehdy, když jsou splněny následující podmínky:

- Srovnatelnost oceňované a porovnávané nemovitosti (rozsah, kvalita, užitek),
- Aktuálnost porovnávaných cen
- Dostatečný počet realizovaných obchodů
- Stejně podmínky (účastníci, segment trhu, oblast) [1]



3.1 Algoritmus porovnávací metody

Použití porovnávacího přístupu odhadu tržní hodnoty nemovitosti je proces, který je obvykle členěn do 3 etap a dílčích kroků:

Přípravná fáze

- Sběr informací

Porovnávací fáze

- Výběr vzorků – nemovitostí pro porovnání
- Volba vhodného způsobu a jednotky porovnání
- Nalezení cenotvorných odlišností
- Aplikace porovnávací analýzy

Závěrečná fáze

- Analýza a vyhodnocení dílčích výsledků
- Výsledná indikace porovnávací hodnoty [1]

V přípravné fázi je základem sběr dat, které se aplikují v porovnávací metodě. Daty se rozumějí prodejní, nabídkové, vydražené ceny nemovitostí a další důležité informace, zejména podmínky obchodu podstatné vlastnosti nemovitostí, které mají vliv na jejich cenu.

Po sběru dat je třeba vybrat nemovitosti, které jsou porovnatelné s oceňovanou nemovitostí. Důležitým rozhodnutím pro porovnání nemovitostí je, zda se nemovitosti budou porovnávat jako celky nebo prostřednictvím přepočtu na vhodně zvolenou jednotku, např. Kč/m² užitné, pronajímatelné nebo obytné plochy, Kč/m³ obestavěného



prostoru apod. [1] K odhadu v praktické části této bakalářské práce bude použit přepočet na užitnou plochu v Kč/m².

Porovnání lze rozdělit do dvou základních skupin, a to na:

- Porovnání přímé
- Porovnání nepřímé

Přímé porovnání porovnává oceňovanou nemovitost s každou porovnávanou nemovitostí jednotlivě. Nepřímé porovnávání oceňovanou nemovitost neporovnává s konkrétními vzorky, ale pouze s vzorkem referenčním. Referenční vzorek reprezentuje vybraný soubor vzorků, v němž jsou zprůměrovány a kumulovány jejich vybrané vlastnosti. [1]

Oceňovaná nemovitost se obvykle od porovnávaných nemovitostí liší a je důležité tyto odlišnosti správným způsobem zohlednit.

3.2 Sběr dat, zdroje dat

Při používání porovnávací metody je nezbytné mít data o prodejích, nabídkách, či odmítnutých cen nemovitostí. Žádné dvě nemovitosti nejsou stejné, a proto kromě ceny je zapotřebí mít více dat o porovnávané nemovitosti.

Je spousta možností, jak získat potřebná data k porovnávání nemovitostí. Jednou z možností je získat data přímo od účastníků konkrétního obchodu nebo zprostředkovaně od nabízejících, poptávajících nebo zprostředkovatelů. Jsou tím myšlena data od realitních kanceláří, z vývěskových inzercí, webových stránek realitních serverů apod.). V těchto datech nebývá mnoho informací o dané nemovitost a jejich cena bývá ovlivněná představami prodávajících. Existují i agentury a instituce, které se přímo zabývají shromažďováním dat o obchodu s nemovitostmi. I katastrální úřad je zdrojem informací, na kterém se evidují vlastnická práva k nemovitostem a archivují kupní smlouvy.



Na současném trhu je nabízena celá řada produktů – databází, použitelných pro porovnávání nemovitostí. Měly by umožnit popis nemovitosti a transakce v těchto základních bodech:

- poloha,
- způsob a možnost využití,
- kvantitativní a kvalitativní technické charakteristiky,
- podmínky transakce,
- vlastnická práva a jejich omezení,
- případně nerealitní komponenty. [1]

V České republice existují základní dva typy externích databází:

- databáze obchodovaných cen nemovitostí zaměřené na potřeby tržního oceňování nemovitostí a
- databáze sekundárních dat (cen) nemovitostí (pro potřeby státní správy). [1]

Pro tuto bakalářskou práci byla použita data z webového serveru www.sreality.cz a přímo od účastníka konkrétního obchodu, který je přímým susedem oceňované nemovitosti.

3.3 Výběr nemovitostí pro porovnání

Výběr nemovitostí pro porovnání je základní a nedílnou součástí celé porovnávací metody. Většinou se porovnává nemovitost jako celek, ale je možno oceňovat i dílčí části. Z dat, které bývají k dispozici není většinou vymezeno, jaká část ceny připadá na nemovitost a jaká část se týká pozemku. [1]

Prvním předpokladem správné volby nemovitosti pro porovnávání je vymezení segmentu trhu, nemovitosti by měly být porovnatelné v následujících kritériích:

- velikost sídla, významnost polohy (například samota, vesnice, předměstí, město, pohraničí, vnitrozemí apod.),
- účel nemovitosti (například bydlení, administrativa, výroba, rekreace apod.),



- velikost, rozsah využití (počet bytových jednotek, nebytové prostory, prostory pro podnikání apod.),
- kvalita – způsob provedení, vybavení, komfort (například podřadné, běžná kvalita, exkluzivní apod.),
- využitelnost (například volné, obsazené, s možností dalšího rozvoje, variabilní využití apod.)
- hodnota (například do 1 mil. Kč, do 5 mil. Kč, do 10 mil. Kč) [1]

Nemovitosti, které chceme použít jako porovnatelné vzorky, je nejvhodnější vybírat v co nejmenší vzdálenosti, od oceňované nemovitosti a to z důvodu co nejmenších cenových úprav. Dále je důležité, aby si porovnávané nemovitosti byly navzájem co nejpodobnější a cenové úpravy byly co nejmenší. [1]

Vzorky vybíráme lepší i horší, než je oceňovaná nemovitost a to z důvodu kvalitativního a souměrného rozdělení parametrů. [1]

Počet porovnávaných vzorků není přesně daný, ale ideální počet pro porovnávání jsou alespoň tři totožné nemovitosti, které se nacházejí v nejbližším sousedství, jsou aktuální a jejich charakter je stejný. Bohužel tento model je výjimečný, a proto se v praxi z mnoha vzorků vyřadí nemovitosti s největšími rozdíly a ze zbytku dat se vybere tři až pět vzorků s největší podobností. [1]

3.4 Porovnávací jednotka

Ve většině vzorků máme k dispozici cenu nemovitosti za celek, tzn. Kč/nemovitost. Pro provádění porovnání nemovitostí spíše potřebuje porovnávací jednotky, jako jsou Kč/m² nebo Kč/m³. Ceny pozemků se vyjadřují v Kč/m². Je nutné říci, jaká část ceny prodávané nemovitosti se vztahuje na pozemek a jaká na nemovitost. Při porovnání je důležité z nabídkové nebo dosažené ceny porovnávaného vzorku ocenit pozemek, kdy se jeho hodnota odečte z celkové ceny. Dále se už dá vypočítat porovnávací jednotka nemovitosti a to buďto jako cena přepočtená na m² podlahové plochy nebo na m³ obestavěného prostoru. [1]



Pokud se rozhodneme používat jednu z těchto porovnávacích jednotek, je nezbytné všechny porovnávané vzorky přepočítat na stejnou jednotku. Při konečném posuzování jsou ceny opět přepočteny na ceny za nemovitosti jako celky. [1]

3.5 Cenotvorné odlišnosti – parametry korekce ceny vzorku

Cenotvorné odlišnosti, mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi pro porovnání, mohou být způsobeny různými podmínkami prodeje, či odlišnými cenotvornými vlastnostmi nemovitosti. Podle odlišností u porovnávaných nemovitostí je nutné dělat odpovídající cenové úpravy. Cenové úpravy se provádějí ve formě procentuálních odpočtů nebo přípočtů, pomocí odpovídajících koeficientů a to násobením, či dělením a nebo srážkami, přírážkami absolutních částek.

Při oceňování nás zajímají odlišnosti:

- ve vlastnických právech k nemovitostem
- ve finančních podmínkách transakce
- v obchodních podmínkách prodeje
- v tržních podmínkách transakce
- v daňových podmínkách transakce
- v poloze nemovitosti
- v technických charakteristikách
- v ekonomických charakteristikách
- ve způsobu a možnosti využití
- nerealitní faktory [1]

3.6 Analýza porovnávací hodnoty

Při hledání porovnávací hodnoty získáváme několik dílčích výsledků, které bývají rozdílné, a našim úkolem je sjednotit tyto výsledky do jediného čísla. Můžeme postupovat v zásadě třemi způsoby:



- přiklonit se k výsledku, který koresponduje s nejvhodnějším vzorkem a prohlásit jej za porovnávací hodnotu,
- spočítat střední hodnotu (aritmetický průměr, vážený průměr, medián, modus) dílčích výsledků a označit jej za porovnávací hodnotu,
- zvolit porovnávací hodnotu odhadem v intervalu vymezeného dílčími výsledky. [1]

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

- podobnost (největší),
- počet cenových úprav (nejmenší),
- velikost cenových úprav (nejmenší),
- souměrnost cenových úprav
- stupeň verifikace,
- aktuálnost, apod. [1]



4 Výnosová metoda při tržním ocenění

Vzhledem k poloze oceňované nemovitosti, kterou se zabývá praktická část této bakalářské práce, výnosovou metodu nebudu používat. Daná nemovitost nemá předpoklady k budoucím výnosům. Nicméně by tato metoda měla být popsána a vysvětlena a měla by být nedílnou součástí této práce.

Ve výnosové metodě je nejdůležitější budoucí užitek nemovitosti, vyjadřuje se velikostí předpokládaného budoucího prospěchu (výnosu), jeho spolehlivostí a stabilitou. Výnosová hodnota měří hodnotu nemovitosti výší očekávaného prospěchu z vlastnictví nemovitosti. Je založena na předpokladu, že čím vyšší, delší a jistější tento prospěch bude, tím vyšší hodnotu bude mít nemovitost pro potenciálního poptávajícího. Při výpočtu výnosové metody je nutné zohlednit časovou hodnotu peněz a rizika investice. Hodnota je dynamická, mění se podle situace na trhu a se změnou jeho potřeb. Do očekávaných výnosů plynoucích z nemovitosti musíme promítnout možné změny výnosů i kapitalizačních měr, ale i změny hodnoty nemovitosti, které souvisí s technickými změnami (opotřebením, znehodnocení), se změnami funkčními, užitkovými, právními, finančními, ekonomickými apod. [3]

Při použití výnosové metody jsou hlavními vstupními parametry tržní nájemné (pro stanovení potenciálního hrubého výnosu), provozní náklady (pro stanovení čistého provozního výnosu) a kapitalizační nebo diskontní míra. Udržitelné konstrukční vlastnosti nemovitosti mohou ovlivňovat všechny tři vstupní parametry. [3]

Potenciální hrubý výnos je celkový výnos z nemovitosti za předpokladu 100% využití nemovitosti, bez odpočtu provozních nákladů, obvykle vyčíslený za 1 rok. Jsou to platby *nájemného* na základě existujících nebo potenciálních smluvních vztahů mezi pronajímatelem a nájemci (tzv. realitní výnosy). Dále mohou být i výnosy z nerealitních činností. [3]

Efektivní hrubý výnos je potenciální hrubý výnos snížený o předpokládaný výpadek nájemného, tzn. ztráty příjmu spojené s neobsazeností části prostor, s výměnou nájemníků (stěhování, hledání nového nájemníka, úprava prostor), prodlevou



nájemníků s placením nájemného, živelnými katastrofami, dlouhodobými poruchami apod. [3]

Čistý provozní výnos je očekávaný čistý výnos z nemovitosti, který zjistíme odečtením celkových provozních nákladů od efektivního hrubého výnosu. [3]

Provozní náklady definujeme pro potřeby oceňování nemovitostí jako náklady nutné k provozu nemovitostí, které zajišťují dosažení a udržení efektivního hrubého výnosu. Jsou to daň z nemovitostí, pojištění nemovitostí, dále náklady na dodávky medií (elektřina, plyn, voda, teplo, teplá voda, kanalizace, telekomunikace), náklady na odvoz a likvidaci odpadů, náklady na provoz technických zařízení (např. zdroj vytápění a příprava teplé vody, vzduchotechnika, klimatizace, výtahy, trafostanice, rozvodny, náhradní energetické zdroje apod.), náklady na údržbu a opravy, pravidelné revize a preventivní prohlídky technických zařízení, náklady na úklid, náklady na správu nemovitostí. [3]

Udržitelné provedení konstrukcí může výrazně *redukovat provozní náklady*, což vede k vyšším čistým výnosům. Většinou ale udržitelné provedení konstrukcí ovlivňuje především ty položky výdajů, které hradí uživatel (nájemce) nemovitosti – například náklady na vytápění, chlazení, osvětlení, spotřebu vody apod. Tyto položky se ovšem do výpočtu čistého provozního příjmu nemovitosti nezahrnují. Nicméně udržitelné provedení konstrukcí se může projevat ve *snížení nákladů na údržbu a obnovu a dále nákladů na správu nemovitosti*. A to už jsou položky, které jdou k tíži vlastníka nemovitosti a zahrnují se do výpočtu čistého provozního výnosu nemovitosti. Znalci tedy mohou takové snížení nákladů vzít v úvahu při výpočtu čistého provozního příjmu nemovitosti. [3]

Udržitelné provedení konstrukcí ovlivňuje i dosažitelné nájemné z oceňované nemovitosti. Pro znalce ale může být složité zdůvodnit vyšší nájemné pro udržitelné nemovitosti, protože je takřka nemožné porovnatelné nemovitosti najít. [3]



5 Nákladová metoda při tržním ocenění

Přístup na bázi nákladů představuje technický pohled na nemovitou věc, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota (technická hodnota, substanční hodnota). Věcná hodnota odpovídá výši současných celkových nákladů na znovuvybudování nemovitostí ve stavu ke dni ocenění včetně nákladů na nákup pozemku. [1]

Tržní hodnota zjištěná nákladovou metodou představuje náklady na pořízení stavby snížené o znehodnocení (opotřebení) a zohlednění konkrétních vlivů (tzv. funkční nedostatky) a zohlednění obecných tržních vlivů (tzv. ekonomické nedostatky). Algoritmus výpočtu tržní hodnoty nákladovou metodou je následující [4]:

1. popis nemovitosti (nález),
2. výpočet obestavěného prostoru,
3. stanovení typu objektu,
4. výpočet reprodukční ceny,
5. životnost,
6. opotřebení,
7. funkční nedostatky,
8. ekonomické nedostatky.

K výpočtu obestavěného prostoru lze využít ČSN EN 73 40 55 (stavba = geometrické těleso, vč. základů a střechy) nebo oceňovací předpis (prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku) – přílohu č.1 (zjednodušení, neuvažuje základy apod.). [1] Pro účely odhadu v praktické části této bakalářské práce zjednodušený výpočet, který obestavěný prostor počítá jako vrchní stavbu a zastřešení.

5.1 Náklady

Pro účely mé bakalářské práce a stanovení předpokládaných nákladů v oceňování nemovitosti použiji globální způsob stanovení nákladů s využitím ukazatelů průměrné orientační ceny na měrnou jednotku a účelovou jednotku. Globální způsob stanovení nákladů využívá i rozpočtových ukazatelů stavebních objektů nebo se při stanovení předpokládaných nákladů používá stavebnicový způsob stanovení nákladů



(agregované ceny konstrukčních částí a funkčních dílů) nebo podrobný položkový rozpočet nákladů (směrné nebo orientační ceny jednotkových cen stavebních a montážních prací), který je ale pro účely tržního oceňování nadbytečně přesný. [1]

Použité ukazatele při globálním způsobu stanovení nákladů musejí být aktuální, a pokud nejsou, je třeba použít indexy pro přepočtení na jinou cenovou úroveň. Při volbě ukazatele je důležité stanovit typ a rozsah konstrukce. Náklady odhadnuté na základě rozpočtových nebo cenových ukazatelů je třeba upravit a zohlednit odlišné řešení, kvalitu a množství vybavení a i v případě odlišné zastavěné plochy nebo výšky podlaží. [1]

Pro stanovení nákladů v odhadu této bakalářské práce bude uvažovaná orientační cena za 1 m³ obestavěného prostoru 5343 Kč/m³. Tato orientační cena je uvažována dle stavebních standardů pro domky rodinné dvoubytové.

5.2 Životnost

Životnost bývá definována jako průměrná doba, po kterou součást, výrobek nebo systém plní svou funkci v rámci předepsaných provozních podmínek a parametrů, a opotřebení nepřesáhne povolenou toleranci. Délka životnosti se historicky měnila. Závisí na použitých materiálech, způsobu provedení, klimatických podmínkách a na jejím udržování v průběhu používání.

Stávající předpisy užívaly procentní opotřebení 1% za rok, z čeho vyplývá celková životnost 100 let. U některých staveb se uvažuje životnost nižší, např. u rekreačních chatek. Pro účely této bakalářské práce a pro výpočet opotřebení a další životnosti bude uvažována životnost 100 let.



5.3 Opotřebení

Opotřebení (znehodnocení) nemovitosti vyjadřuje pokles kvality a ceny nemovitosti vlivem používání, atmosférickými vlivy, změnami materiálu. Opotřebení se obvykle udává v % hodnoty nové stavby. [1]

Základní pojmy v souvislosti s výpočtem opotřebení stavby:

- opotřebení (A) - % z hodnoty nové stavby,
- technická hodnota stavby (TH) – hodnota odpovídající okamžitému technickému stavu stavby v poměru k nové stavbě,
- staří stavby (S) – rozdíl letopočtů roku ocenění a roku vzniku stavby,
- zbývající životnost stavby (T) – od data ocenění do zchátrání stavby (zbytková životnost, doba dalšího trvání stavby, předpokládaná zbytková životnost),
- životnost stavby (Z) – celková předpokládaná životnost stavby při běžné údržbě od jejich vzniku do zchátrání,
- roční procento znehodnocení (p).

Platí:

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

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

Odhad opotřebení stavby lze provést:

- globálním způsobem,
- analytickým způsobem,
- nákladovým způsobem. [1]

5.3.1 Globální způsob odhadu opotřebení

Globální způsob vychází z dohadu celkové životnosti stavby a počítá s lineárním průběhem opotřebení po celou dobu životnosti stavby, s lineárními průběhy



rozdělenými podle intenzity do několika období nebo s nelineárním průběhem (kvadratická, kubická, logaritmická křivka), případně uvedené průběhy opotřebením kombinuje. Zástupci metod globálního výpočtu opotřebením jsou lineární metoda, lineární metoda se zbytkem, Kusýnova metoda, Kusýn – Röttingerova metoda, Rossova metoda, Kvadratická metoda, Semikvadratická metoda. [7]

Pro účely výpočtu opotřebením oceňované nemovitosti v této bakalářské práci bude použita lineární metoda, která předpokládá, že opotřebením roste přímo úměrně s časem, od 0% u novostaveb do 100% u stavby zchátralé:

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

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

5.3.2 Analytický způsob výpočtu opotřebením

Analytické metody výpočtu opotřebením využívají váženého průměru opotřebením jednotlivých konstrukcí a vybavením. Analytický způsob výpočtu opotřebením vychází z odhadu různých životností jednotlivých komponent stavby, zpravidla je opotřebením vypočteno jako součet dílčích znehodnocení jednotlivých komponent stavby vážených procentuálními cenovými podíly nebo jako součet dílčích znehodnocení jednotlivých komponent stavby vážených s důrazem na jejich dlouhodobou či krátkodobou životnost, případně v kombinaci s globálním způsobem (celkové opotřebením je upraveno o podíly odlišného znehodnocení u dílčích komponent). [1]

5.3.3 Nákladový způsob výpočtu opotřebením

Nákladový způsob výpočtu opotřebením vychází z nákladů na odstranění vad jako odpočtu odhadnutých nákladů na uvedení stavby do bezvadného stavu nebo nákladů na odstranění vad jednotlivých komponent. [1]



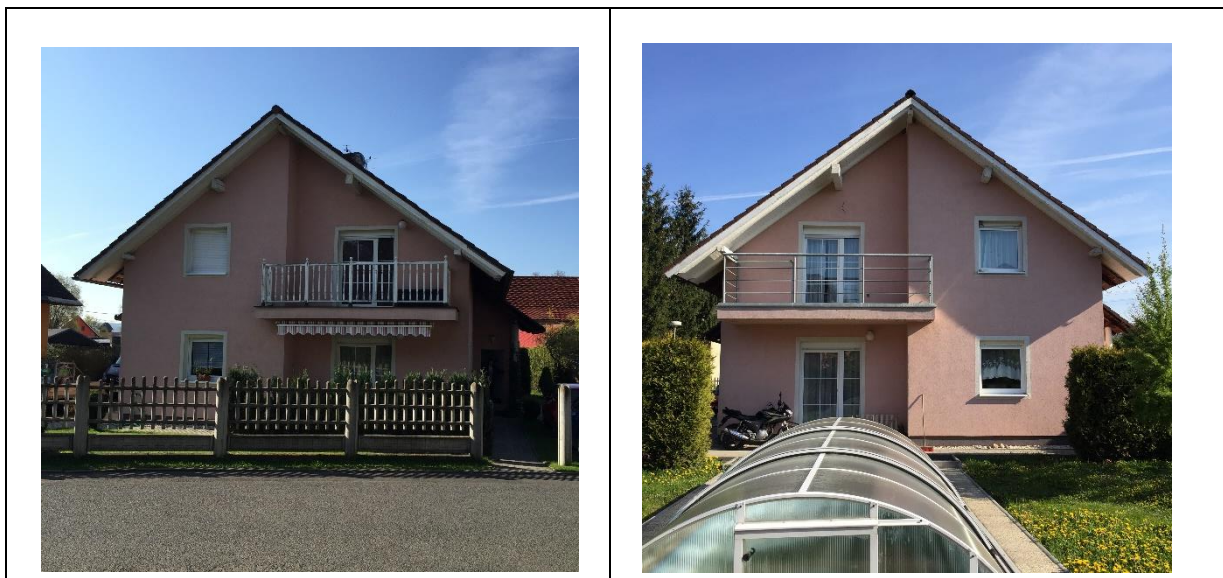
6 Praktická část bakalářské práce



ODHAD č. BP01/2016

Odhad obvyklé ceny nemovitosti

Základní údaje			
Název nemovitosti:	Rodinný dům č.p. 62		
Předmět ocenění:	Rodinný dům – bez nebytových prostor, č.p. 62 součást pozemku p.č. 46/9 včetně a pozemku p.č. 46/2 a ostatní stavba venkovní úpravy.		
Účel ocenění:	Pro studijní účely bakalářské práce		
Katastrální údaje			
Kraj:	Karlovarský	Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Ostrov	Katastrální území:	Kfely u Ostrova
Ulice:	Kfely	Číslo popisné/orientační	62
List vlastnictví	100	Parcelní čísla pozemků:	46/2, 46/9



Vlastník stavby:	SJM, Kadlec Daniel Ing. a Dita Kadlecová, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Ing. Daniel Kadlec, Kfely 62, 363 01 Ostrov Dita Kadlecová, Kfely 62, 363 01 Ostrov Ing. Martin Kadlec, Kfely 62, 363 01 Ostrov, spoluvlastnický podíl 1 / 2
Vlastník pozemku:	SJM, Kadlec Daniel Ing. a Dita Kadlecová, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Ing. Daniel Kadlec, Kfely 62, 363 01 Ostrov Dita Kadlecová, Kfely 62, 363 01 Ostrov Ing. Martin Kadlec, Kfely 62, 363 01 Ostrov, spoluvlastnický podíl 1 / 2



SOUHRNNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovitosti v obci)

Kfely tvoří část města Ostrov, která není s Ostrovem, stavebně srostlá a je od Ostrova vzdálena cca 0,5 km směrem na Hroznětín. V Ostrově je kompletní občanská vybavenost. Oceňované nemovitosti leží na kraji zastavěné části, okolní zástavbu tvoří novější rodinné domy, které navazují na stávající zástavbu rodinných domů.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost	
Poloha v obci:	Okrajová část – zástavba RD
Okolí:	bytová zóna
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	silnice I. třídy

Celkový popis nemovitosti (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Rodinný dům je volně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní s obytným podkrovím. V RD jsou tři bytové jednotky se samostatnými vchody. Je napojený na veřejný vodovod, elektro a plyn. Odkanalizování do vlastní ČOV. RD byl zkolaudovaný v r. 1999. Stavebně technický stav rodinného domu je dobře udržovaný. Energetický průkaz stavby není vypracovaný.

Dispoziční řešení:

1.NP

byt č.1 – zádveří, chodba, kuchyně, koupelna, pokoj

byt č.2 – zádveří, komora, hala se schodištěm do podkroví, WC, kotelna, obývací pokoj, kuchyně

byt č.3 – zádveří, komora, hala se schodištěm do podkroví, WC, kotelna, obývací pokoj, kuchyně

Podkroví

byt č.2 – chodba, 2 x pokoj, 2 x koupelna, balkon

byt č.3 - chodba, 3 x pokoj, 2 x koupelna, balkon



Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky (veř./vl.):	■/□ voda	□/■ kanalizace	■/□ plyn	■/□ elektro	■ telefon
Přístupová komu.:	■ zpevněná		přes pozemky parc. číslo 46/5, 45		
Využití:	■ bydlení				

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Vlastník pozemku/komunikace – komentář
46/5	ostatní plocha, jiná plocha – vlastník Město Ostrov
45	ostatní komunikace – vlastník Město Ostrov

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitost není pronajímána.

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není situována v záplavovém území

Nemovitost nebyla v minulosti zaplavena.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

1. Zástavní právo smluvní zřízené ve prospěch Raiffeisenbank, a.s. v roce 2002.
2. Zástavní právo smluvní zřízené ve prospěch Raiffeisenbank, a.s. v roce 2011.

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo



Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 100				
Kraj:	CZ0110 Karlovarský	Okres:	CZ011 Karlovy Vary	
Obec:	110050 Ostrov	Katastrální území:	664871 Kfely u Ostrova	
Ulice:	Kfely			
Vlastníci				Podíl
SJM	Kadlec Daniel Ing. a Kadlecová Dita		1 / 2	
	Ing. Daniel Kadlec		Kfely 62, 363 01 Ostrov	
	Dita Kadlecová		Kfely 62, 363 01 Ostrov	
FO	RČ: 660215/0632	Ing. Martin	Kfely 62, 363 01 Ostrov	
	Kadlec		1 / 2	
Stavby			je součástí	
část obce Kfely		Rodinný dům	č.p. 62	na pozemku p.č. 46/9
Pozemky				
46/2	Pozemková parcela	Parcela KN	656 m ²	ostatní plocha
46/9	Pozemková parcela	Parcela KN	178 m ²	zastavěná plocha

Výpočet věcné hodnoty staveb

Základy jsou betonové, svislé konstrukce zděné, obvodové zdivo z termoizolačních tvárníc, strop nad 1.NP je keramický, krov je dřevěný, krytina betonová Bramac, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, podlahy jsou z keramických dlažeb, v podkrovních pokojích jsou koberce a linoleum. Vytápění dvou bytů je společným plynovým kotlem, třetí byt má vlastní plynový kotel. Ohřev TUV je kombinovaný s ÚT. Venkovní úpravy: venkovní bazén, zpevněné plochy, oplocení

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započítatelná plocha podlaží
1.NP	178,00 m ²	138,85 m ²
Podkroví	178,00 m ²	115,66 m ²



Výpočet místností

Název podlaží	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
Název místnosti			
1.NP			
Zádveří	1,74 m ²	1,00	1,74 m ²
Chodba	2,90 m ²	1,00	2,90 m ²
Kuchyň	5,04 m ²	1,00	5,04 m ²
Koupelna, WC	3,61 m ²	1,00	3,61 m ²
Obývací pokoj	15,40 m ²	1,00	15,40 m ²
Zádveří	2,63 m ²	1,00	2,63 m ²
Komora	2,10 m ²	1,00	2,10 m ²
Hala	9,80 m ²	1,00	9,80 m ²
WC	3,00 m ²	1,00	3,00 m ²
Kotelna	2,60 m ²	1,00	2,60 m ²
Obývací pokoj	18,40 m ²	1,00	18,40 m ²
Kuchyň	19,20 m ²	1,00	19,20 m ²
Zádveří	2,63 m ²	1,00	2,63 m ²
Komora	2,40 m ²	1,00	2,40 m ²
Hala	9,80 m ²	1,00	9,80 m ²
Obývací pokoj	18,40 m ²	1,00	18,40 m ²
Kuchyň	19,20 m ²	1,00	19,20 m ²
1.NP – celkem	138,85 m²		138,85 m²
Podkroví			
Chodba	4,60 m ²	1,00	4,60 m ²
Koupelna, WC	4,00 m ²	1,00	4,00 m ²
Pokoj	13,35 m ²	1,00	13,35 m ²
Pokoj	21,30 m ²	1,00	21,30 m ²
Šatna	6,50 m ²	1,00	6,50 m ²
Koupelna, WC – plocha nad 1,3 m výšky	7,56 m ²	1,00	7,56 m ²
Chodba	7,12 m ²	1,00	7,12 m ²
Koupelna, WC	4,00 m ²	1,00	4,00 m ²
Pokoj	13,35 m ²	1,00	13,35 m ²
Pokoj	17,80 m ²	1,00	17,80 m ²
Pokoj	10,20 m ²	1,00	10,20 m ²
Koupelna, WC – plocha nad 1,3 m výšky	5,88 m ²	1,00	5,88 m ²
Podkroví - celkem	115,66 m²		115,66 m²

Výpočet obestavěného prostoru

Název			Obestavěný prostor
Vrchní stavba	178*4,75	=	845,50 m ³
Podkroví, zastřešení	178*4,2/2	=	373,80 m ³
Obestavěný prostor – celkem		=	1 219,30 m ³



Konstrukce	Popis
Základy	Betonové pasy izolované
Zdivo	Termoizolační a plynosilikátové tvárnice
Stropy	Hurdiskové
Střecha	Krov dřevěný, vázaný
Krytina	Bramac
Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	Vápenné, štukové
Fasádní omítky	Zateplovací systém se silikonovou omítkou
Vnější obklady	Sokl
Vnitřní obklady	Běžné keramické obklady
Schody	Železobetonové monolitické s běžným povrchem
Dveře	Hladké plné dveře
Okna	Plastová s izolačním dvojsklem
Podlahy obytných místností	Linoleum, koberce, keramická dlažba
Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba
Vytápění	2 x plynový kotel
Elektroinstalace	Světelná, třífázová
Bleskosvod	Bleskosvod
Rozvod vody	Plast, studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	Kombinovaný s ÚT
Instalace plynu	Zemní plyn
Kanalizace	Plastové potrubí
Vybavení kuchyně	3 x kuchyňská linka
Vnitřní vybavení	Sprcha, vana, umyvadlo
Záchod	Splachovací
Ostatní	Krb

Cena zjištěná nákladovým způsobem

Hodnota jednotkové ceny je cena za 1 m³ obestavěného prostoru stavby dle cenových ukazatelů pro rok 2016 - Domy rodinné dvoubytové z webové stránky Stavební standardy: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2016.html

Zastavěná plocha	m ²	178,50
Obestavěný prostor	m ³	1 219,30
Jednotková cena (JC)	Kč/m ³	534
Rozestavěnost	%	100
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	6 514 720
Staří	roků	17
Další životnost	roků	83
Opotřebení	%	17,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	5 407 220



Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Pozemky jsou rovinné, napojené na veřejný vodovod, elektro a plyn.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Obec Ostrov nemá zpracovanou a platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Obvyklá cena srovnatelného pozemku určeného k zástavbě rodinným domem se ke dni ocenění v obci Kfely a blízkém okolí pohybuje v intervalu 1150 – 1350 Kč/m². Pro ocenění je použita hodnota 1200,00 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
ostatní plochy	46/2	656	1200,00	1 / 1	787 200
zastavěná plocha	46/9	178	1200,00	1 / 1	213 600
Celková výměra pozemků:		834	Hodnota pozemků celkem:		1 000 800

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
venkovní bazén	samonosný plastový bazén 6x3x1,2m	1,00 ks	130 000 Kč/ks	130 000 Kč	20%	166 580 Kč
	zemní práce	42 m ³	128 Kč/m ³	5 376 Kč		
	bednění M+DM	33 m ²	346 + 150 Kč/m ²	16 368 Kč		
	betonáž	21 m ³	2690 Kč/m ³	56 490 Kč		
zpevněné plochy	pokládka zámkové dlažby	70 m ²	262 Kč/m ³	18 340 Kč	20%	22 230 Kč
	zámková dlažba	70 m ²	135 Kč/m ²	9 450 Kč		
Věcná hodnota ostatních staveb celkem						188 810 Kč



Cena samonosného bazénu zjištěna od prodejce Albixon s.r.o. z webové stránky <http://www.albixon.cz/>. Zemní práce, bednění, betonáž a pokládka zámkové dlažby oceněny ze systému euroCALC 3 od společnosti Callida s.r.o.. Cena zámkové dlažby a oplocení od prodejce Beton Brož s.r.o. z webové stránky <http://www.betonbroz.cz/>.

Vodovodní přípojka, ČOV, elektro přípojka, plynovodní přípojka, oplocení.

Cena RD zjištěná nákladovým způsobem	5 407 220 Kč
S přihlédnutím k výčtu, standardu a staří	3,5%
Cena venkovních úprav zjištěná nákladovým způsobem	189 250 Kč

Rekapitulace zjištěné hodnoty nákladovým způsobem

Rodinný dům	5 407 220,00 Kč
Pozemky	1 000 800,00 Kč
Ostatní stavby	378 060,00 Kč
Součet	6 786 080,00 Kč
Hodnota ke dni ocenění zjištěná nákladovým způsobem	6 800 000,00 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Nemovitost č.1: Zděný, částečně podsklepený rodinný dům v obci Kfely, u hlavní silnice Ostrov – Hroznětín. Dům má dva samostatné vchody a příjezdy. Nemovitost po částečné rekonstrukci – střecha, plastová okna, rozvody elektřiny v mědi v celém domě. K domu náleží velká zahrada s dílnou vč. garáže, přístřeškem a malým zahradním domkem.

ZP: 171 m²

UP: 214 m²

IS: elektro, vodovod, plyn

Pozemek: 1180 m²

Cena: 2 699 000 Kč

Nemovitost č.2: Samostatně stojící rodinný dům s dispozicí 7+1+3xbalkon, v lokalitě obce Květnová u Ostrova. V 1.NP se nachází vstupní hala, dvě ložnice, kuchyň,



koupelna s WC, prádelna, obývací pokoj s dominantním krbem a přístup na venkovní terasu. V 2.NP je prostorná hala, ložnice, dva pokoje, pracovna, šatna, 2x koupelna s WC. V celém domě podlahová vytápění. Krb s rozvody tepla do místností. Topení je řešeno tepelným čerpadle, což zajišťuje nízké náklady na vytápění domu. Dům je napojen na vlastní studnu, ale dálkový vodovod je k dispozici.

ZP: 132 m²

UP: 220 m²

IS: elektro, vodovod, plyn, kanalizace

Pozemek: 1750 m²

Cena: 6 490 000 Kč

Nemovitost č.3: Tento rodinný dům se nachází v obci Kfely, v sousedství města Ostrova a je přímým sousedem mnou oceňované nemovitosti v této bakalářské práci. Rodinný dům má dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží. V 1.NP se nachází garáž, ze které je vstup do chodby a dále do obývacího pokoje a kuchyně s jídelnou, přímo u vstupních dveří je samostatná toaleta. Schodištěm se vchází do patra, kde jsou tři samostatné pokoje a prostorná koupelna s toaletou. Součástí jednoho z pokojů je šatna. Topení je zajištěno kotlem na tuhá paliva s možností kombinace s elektrokotlem. Dům je podsklepen a napojen na veřejný vodovod, odpad je sveden do čističky odpadních vod. Na zahradě je vlastní studna.

ZP: 106 m²

UP: 170 m²

IS: elektro, vodovod

Pozemek: 849 m²

Cena: 3 900 000 Kč

Nemovitost č.4: Rodinný dům zkolaudovaný v roce 2011 v lokalitě Hroznětín – Velký Rybník s dispozicí 4+KK. Dům je postaven ze štěbinových cihlových bloků, zateplen zvenku minerální vatou. Střecha z tašek s okapy z mědi, okna plastová, podlahy plovoucí a dlažba. V 1.NP se nachází obývací pokoj s vchodem na terasu a kuchyňským koutem, dále koupelna s WC, technická místnost. V 2.NP se nachází dvě



ložnice, pokoj, koupelna. V dom je plynový kotel, který pomocí podlahových rozvodů topení vytápí celý dům, ohřev vody je zajištěn plynovým bojlerem.

ZP: 85 m²

UP: 150 m²

IS: elektro, vodovod, plyn

Pozemek: 1040 m²

Cena: 5 900 000 Kč

	Oceňovaná nemovitost	Nemovitost č.1	Nemovitost č.2	Nemovitost č.3	Nemovitost č.4
Cena výchozí (Kč)		2 699 000	6 490 000	3 900 000	5 900 000
Korekce - provize RK (cca 3%) (Kč)		-81 000	-195 000	-117 000	-177 000
Pozemek (m²)	834	1 180	1 750	849	1040
Korekce hodnoty pozemku (Kč)		-415 200	-1 099 200		-247 200
Cena po korekci (pozemek + provize) (Kč)		2 202 800	5 195 800	3 783 000	5 475 800
Lokalita	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Technický stav, opotřebení	1,00	1,15	1,00	1,00	0,90
Standart konstrukcí a vybavení	1,00	1,15	0,90	1,00	0,90
Napojení na IS	1,00	1,00	0,95	1,05	1,00
Příslušenství, zahrada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Cena po korekci (Kč)		3 204 523	4 442 409	3 972 150	4 435 398
Plocha užitná (m²)	254,5	214	220	170	150
Cena jednotková (Kč/1m²)		14 975	20 193	23 365	29 569
Porovnávací hodnota (Kč)		3 811 138	5 139 119	5 946 393	7 525 310
Průměr (Kč)		5 605 490			
Cena ke dni ocenění zjištěná porovnávacím způsobem		5 600 000 Kč			



Standartní provize z prodeje pro realitní kancelář je 3-5% z ceny prodeje. Pro můj odhad uvažuji 3%, která jsou odečtena z ceny, a to se promítá do ceny po korekci.

Obvyklá tržní hodnota

Obvyklá cena pozemků a jejich součástí – rodinného domu vč. vedlejších staveb, venkovních úprav, je zjištěna jako vážený průměr ceny zjištěné nákladovým způsobem (technická hodnota) a ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Vzhledem k tomu, že se nejedná o typicky pronajímanou nemovitost v dané lokalitě, není vyčíslena výnosová hodnota nemovitosti.

RD vč. pozemků a venkovních úprav		
Cena zjištěná nákladovým způsobem	váha 30%	6 800 000 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	váha 70%	5 600 000 Kč
Vážený průměr		5 960 000 Kč
Cena obvyklá ke dni ocenění		6 000 000 Kč

Seznam podkladů a příloh

Podklad / příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 100	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1

**Seznam nemovitostí na LV**

Číslo LV:	100
Katastrální území:	Kfely u Ostrova I664871

[Zobrazení v mapě](#)**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo	Podíl
Kadlec Martin Ing., Kfely 62, 36301 Ostrov	1/2
SJM Kadlec Daniel Ing. a Kadlecová Dita, Kfely 62, 36301 Ostrov	1/2

Pozemky

Parcelní číslo	typNemovitosti
46/2	Parcely
46/9: součástí pozemku je stavba	Parcely

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

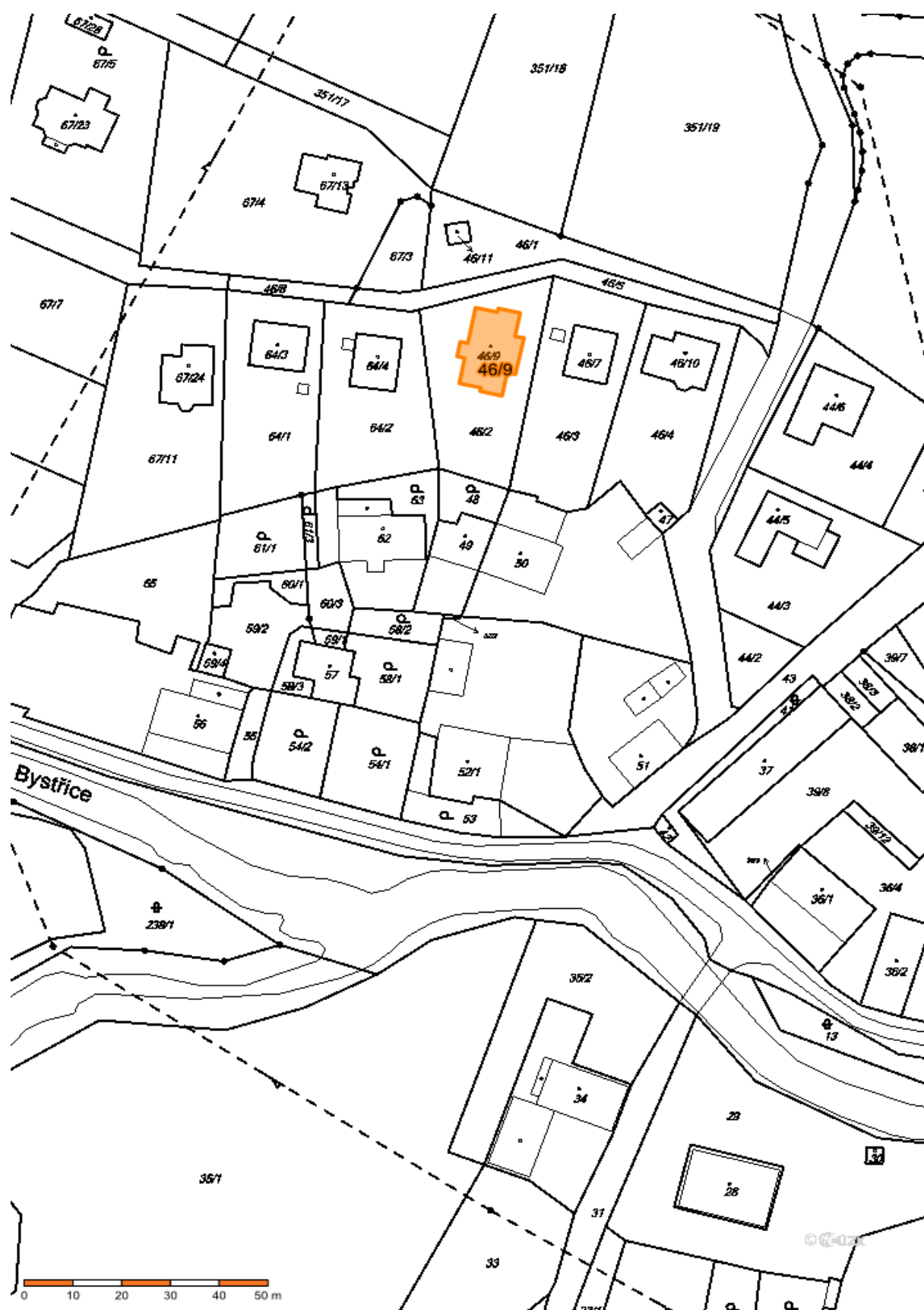
Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

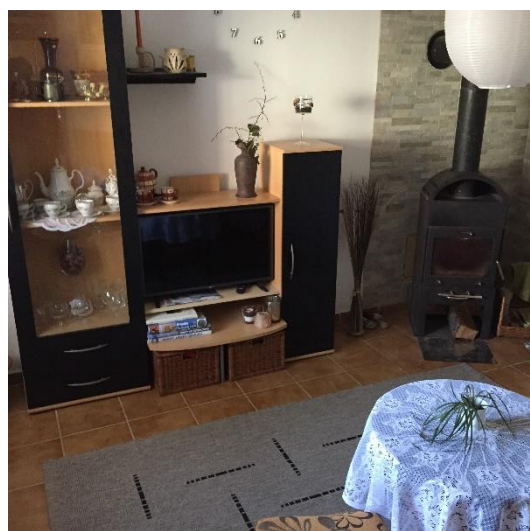
Práva stavby

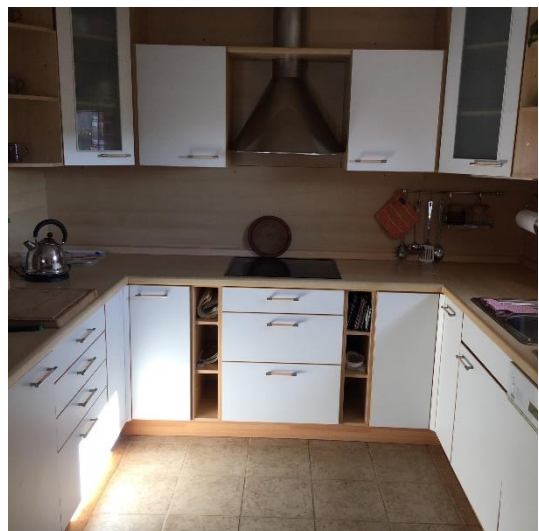
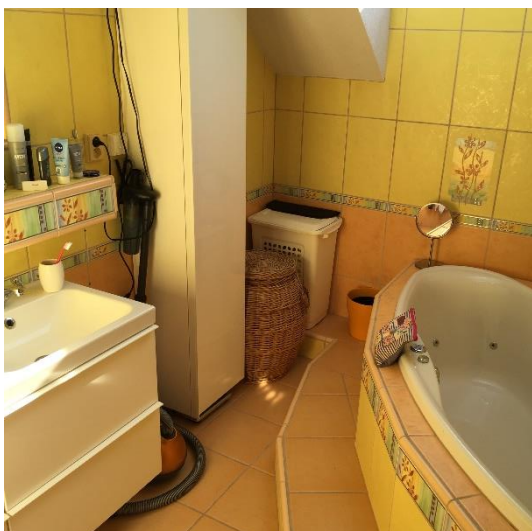
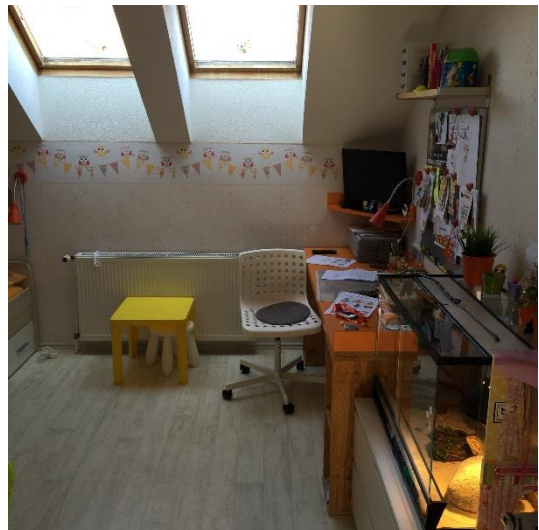
Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

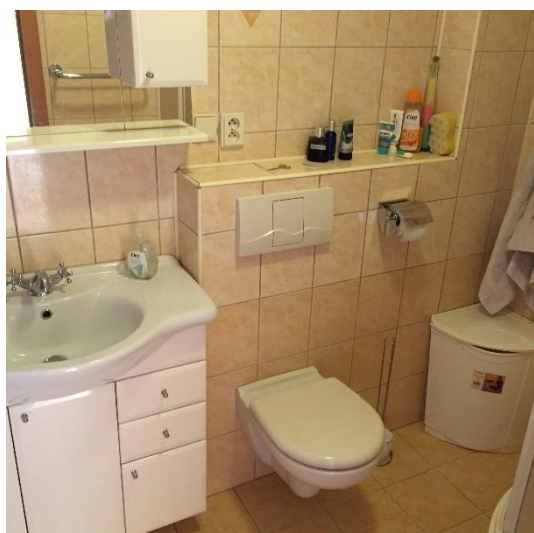
Zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>



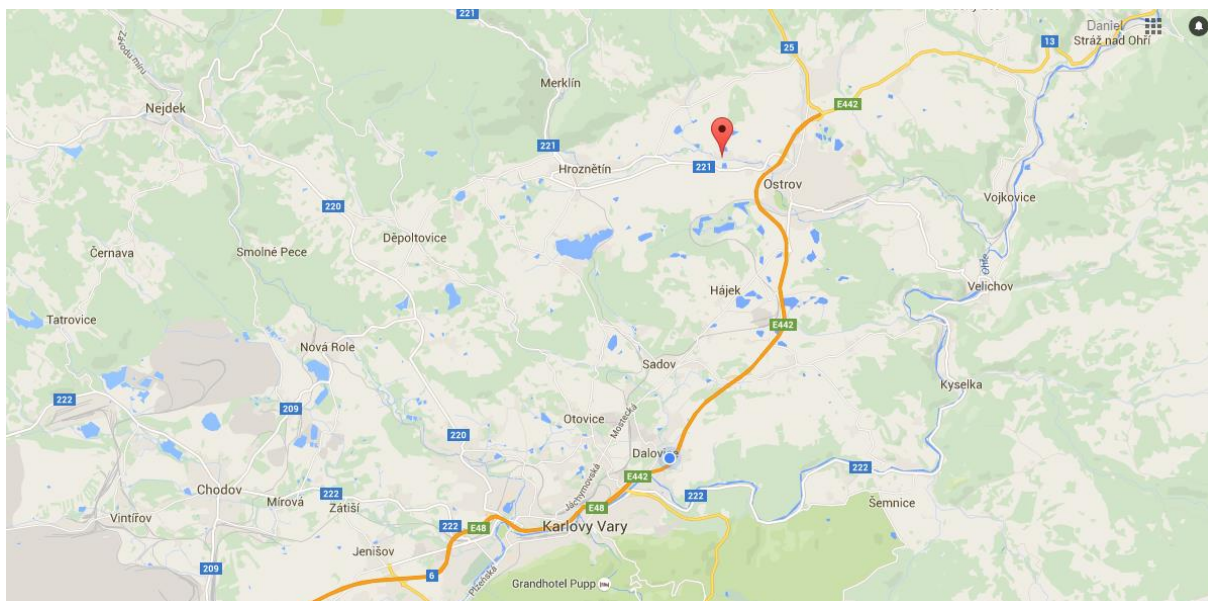
Zdroj: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/>



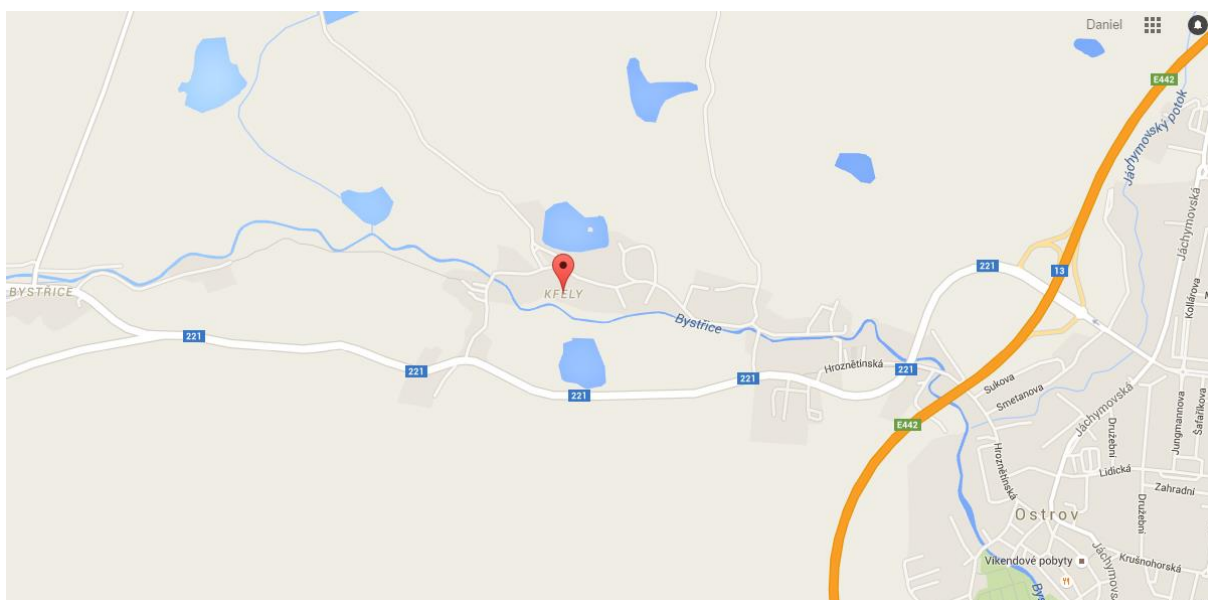




Zdroj: vlastní



Zdroj: <https://www.google.cz/>



Zdroj: <https://www.google.cz/>



7 Seznam použité literatury

1. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015.
2. BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí III*. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o. 1995.
3. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. E. A. *Oceňování staveb (metodické postupy, podklady a analýzy trhu)*. Praha: Česká technika - nakladatelství ČVUT, 2011. ISRC 1. vyd.
4. ORT, P. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Bankovní institut vysoká škola, 2005.
5. BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: AN CERM Brno, 1998. ISRC IV. vyd.