

**ČESKÉ VYSOKÉ  
UČENÍ TECHNICKÉ  
V PRAZE**

**FAKULTA  
STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ  
PRÁCE**

**2020**

**ING. ARCH.  
KATEŘINA ŠPÁLOVÁ**



## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Špálová** Jméno: **Kateřina** Osobní číslo: **396491**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**  
Studijní program: **Stavební inženýrství**  
Studijní obor: **Stavební management**

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

**Oceňování nemovitých věcí - bytových jednotek**

Název diplomové práce anglicky:

**The appraisal of real estate - apartments**

Pokyny pro vypracování:

Teorie oceňování nemovitých věcí – legislativa, základní pojmy a metody  
Analýza trhu nemovitých věcí - bytové jednotky v Praze, cenové mapy  
Ocenění současného stavu bytové jednotky  
Návrh modernizace a ocenění bytové jednotky po modernizaci

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.  
BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.  
ORT, Petr. Oceňování nemovitostí: moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.  
SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.

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: **25.09.2019**

Termín odevzdání diplomové práce: \_\_\_\_\_

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

Diplomantka bere na vědomí, že je povinna 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.

\_\_\_\_\_  
Datum převzetí zadání

\_\_\_\_\_  
Podpis studentky



## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí diplomové práce prof. Ing. Renáty Schneiderové Heralové, Ph.D., a že jsem uvedla veškeré použité informační zdroje v souladu s Metodickým pokynem o dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací.

V Praze dne 5.1.2020

.....  
Ing. arch. Kateřina Špálová

## **Poděkování**

Ráda bych poděkovala především vedoucí mé diplomové práce prof. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za její cenné rady a věcné připomínky během konzultací diplomové práce i diplomového semináře a za odborné vedení celé této práce. Dále bych také ráda poděkovala Zuzaně Veletové a Mgr. Karolině Podloucké za možnost použít jejich bytové jednotky v mojí diplomové práci.

**OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH  
VĚCÍ**

-

**BYTOVÝCH JEDNOTEK**





## Abstrakt

Předmětem diplomové práce je oceňování nemovitých věcí se zaměřením na bytové jednotky s dispozicí 2+1 v osobním vlastnictví v Praze. Cílem práce je poskytnout základní, avšak komplexní pohled na cenu těchto již existujících bytových jednotek.

Práce se zabývá dvěma základními metodami oceňování nemovitých věcí – administrativní oceňování, které stanovuje cenu zjištěnou a oceňování založené na tržních principech, které určuje tržní hodnotu neboli cenu obvyklou.

Diplomová práce je rozčleněna do čtyř částí. První obsahuje teoretický základ k řešenému tématu, druhá je analýzou trhu nemovitých věcí včetně sestavení cenových map, ve třetí části jsou teoretické poznatky aplikovány při ocenění konkrétních tří bytových jednotek. Čtvrtá část pak vyhodnocuje získané výsledky.

**Klíčová slova:** oceňování, nemovitá věc, bytová jednotka, oceňování dle cenového předpisu, cena zjištěná, oceňování na tržních principech, tržní hodnota, cenová mapa, modernizace

## Abstract

The subject of this thesis is the appraisal of real estate with focus on housing units with 2+1 disposition in private ownership in Prague. The target of this work is to provide a basic but comprehensive view of the price of these already existing housing units.

The thesis deals with two basic methods of real estate valuation – administrative valuation, which determines the found price and valuation based on market principles, which determines the market value or usual price.

The thesis is divided into four parts. The first one contains a theoretical basis for the solved topic. The second one is an analysis of the real estate market including price maps creation. In the third part the theoretical knowledge is applied in the valuation of three exact housing units. The fourth part evaluates the obtained results then.

**Keywords:** appraisal, real estate, housing unit, appraisal according to price regulation, observed price, valuation on market principles, market value, price map, modernization



# Obsah

Úvod .....	15
<b>1. TEORETICKÁ ČÁST .....</b>	<b>18</b>
<b>1.1. Základní legislativa .....</b>	<b>18</b>
1.1.1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku .....	18
1.1.2. Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška .....	19
<b>1.2. Subjekty provádějící oceňování nemovitostí .....</b>	<b>19</b>
1.2.1. Znalec, znalec „ad hoc“, znalecký ústav .....	20
1.2.2. Odhadce .....	21
<b>1.3. Základní pojmy .....</b>	<b>22</b>
1.3.1. Nemovitá věc .....	22
1.3.2. Součást (nemovitě) věci .....	22
1.3.3. Příslušenství (nemovitě) věci .....	22
1.3.4. Pozemek .....	23
1.3.5. Parcela .....	24
1.3.6. Stavba .....	24
1.3.7. Životnost staveb .....	25
1.3.8. Opotřebenění staveb .....	26
<b>1.4. Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí .....</b>	<b>27</b>
1.4.1. Délky .....	27
1.4.2. Zastavěná plocha stavby (ZP) .....	27
1.4.3. Podlaží .....	27
1.4.4. Podlahová plocha .....	28
1.4.5. Obestavěný prostor stavby (OP) .....	28
<b>1.5. Cena a hodnota .....</b>	<b>29</b>
1.5.1. Cena zjištěná (administrativní cena) .....	30
1.5.2. Cena pořizovací (cena historická) .....	30
1.5.3. Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena) .....	30
1.5.4. Věcná hodnota (substanční hodnota, časová cena) .....	30
1.5.5. Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk) .....	31
1.5.6. Cena obvyklá (tržní hodnota, cena obecná) .....	31
1.5.7. Cena tržní (vlastní tržní cena) .....	31
1.5.8. Výchozí cena .....	32
<b>1.6. Předmět ocenění nemovitě věci .....</b>	<b>32</b>
1.6.1. Rodinný dům .....	32
1.6.2. Jednotka .....	32
1.6.3. Stavba pro rodinou rekreaci .....	33
1.6.4. Hala .....	33
1.6.5. Vedlejší stavba .....	34
<b>1.7. Podklady pro oceňování nemovitostí .....</b>	<b>34</b>

<b>1.8. Katastr nemovitostí.....</b>	<b>35</b>
1.8.1. Předmět evidence katastru nemovitostí .....	35
1.8.2. Druhy zápisů do katastru nemovitostí.....	36
1.8.3. Pozemková kniha .....	36
<b>1.9. Administrativní oceňování – cena zjištěná.....</b>	<b>37</b>
1.9.1. Nákladový způsob .....	38
1.9.2. Kombinace nákladového a výnosového způsobu .....	39
1.9.3. Porovnávací způsob .....	40
1.9.4. Oceňování pozemků .....	42
1.9.5. Oceňování trvalých porostů.....	43
<b>1.10. Oceňování založené na tržních principech – tržní hodnota (obvyklá cena) .....</b>	<b>43</b>
1.10.1. Porovnávací metoda .....	45
1.10.2. Výnosová metoda.....	49
1.10.3. Nákladová metoda.....	55
1.10.4. Závěrečná analýza tržní hodnoty.....	57
<b>1.11. Trh nemovitých věcí.....</b>	<b>58</b>
1.11.1. Subjekty na trhu nemovitých věcí a jejich vzájemné vztahy .....	58
1.11.2. Poptávka po nemovitých věcech.....	59
1.11.3. Nabídka nemovitých věcí .....	59
1.11.4. Specifika trhu nemovitých věcí.....	60
<b>1.12. Cenové mapy .....</b>	<b>60</b>
<b>2. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ.....</b>	<b>64</b>
<b>2.1. Sběr dat .....</b>	<b>64</b>
<b>2.2. Charakteristika zájmového území.....</b>	<b>65</b>
2.2.1. Členění Prahy .....	65
<b>2.3. Cenové mapy .....</b>	<b>66</b>
2.3.1. Průměrná cena za bytovou jednotku.....	67
2.3.2. Průměrná cena za bytovou jednotkou s grafem plochy bytů .....	67
2.3.3. Průměrná cena za m <sup>2</sup> .....	68
2.3.4. Průměrná cena za m <sup>2</sup> s vyhodnocením stavu bytové jednotky a typu bytového domu .....	68
<b>2.4. Faktory ovlivňující ceny nemovitých věcí.....</b>	<b>69</b>
2.4.1. Lokalita .....	70
2.4.2. Dopravní dostupnost, parkování.....	70
2.4.3. Stavebně-technický stav bytové jednotky .....	71
2.4.4. Umístění bytové jednotky v domě .....	71
2.4.5. Orientace bytové jednotky .....	71
2.4.6. Velikost, dispozice, prostory užívané s bytovou jednotkou .....	71
2.4.7. Stavebně-technický stav bytového domu, společné prostory.....	72
<b>2.5. Shrnutí analýzy trhu nemovitých věcí.....</b>	<b>72</b>

<b>3. OCEŇOVÁNÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK .....</b>	<b>76</b>
<b>3.1. Bytová jednotka I – Práčská.....</b>	<b>76</b>
3.1.1. Charakteristika bytové jednotky .....	76
3.1.2. Administrativní oceňování – cena zjištěná – současný stav.....	79
3.1.3. Oceňování založené na tržních principech – tržní hodnota – současný stav.....	84
3.1.4. Návrh modernizace bytové jednotky .....	89
3.1.5. Oceňování založené na tržních principech – tržní hodnota – budoucí stav .....	89
3.1.6. Zhodnocení změny ceny obvyklé modernizací bytové jednotky .....	94
<b>3.2. Bytová jednotka II – Gdaňská.....</b>	<b>96</b>
3.2.1. Charakteristika bytové jednotky .....	96
3.2.2. Administrativní oceňování – cena zjištěná – současný stav.....	99
3.2.3. Oceňování založené na tržních principech – tržní hodnota – současný stav.....	102
3.2.4. Návrh modernizace bytové jednotky .....	108
3.2.5. Oceňování založené na tržních principech – tržní hodnota – budoucí stav .....	108
3.2.6. Zhodnocení změny ceny obvyklé modernizací bytové jednotky .....	113
<b>3.3. Bytová jednotka III – Loudova .....</b>	<b>115</b>
3.3.1. Charakteristika bytové jednotky .....	115
3.3.2. Administrativní oceňování – cena zjištěná – současný stav.....	118
3.3.3. Oceňování založené na tržních principech – tržní hodnota – současný stav.....	121
3.3.4. Zhodnocení změny ceny obvyklé modernizací bytové jednotky .....	127
<b>4. ZÁVĚREČNÁ ČÁST .....</b>	<b>130</b>
<b>4.1. Zhodnocení vlivu modernizace na cenu obvyklou .....</b>	<b>130</b>
<b>4.2. Zhodnocení výsledků ocenění bytových jednotek a cenových map .....</b>	<b>131</b>
<b>Závěr .....</b>	<b>134</b>
<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>136</b>
<b>Seznam obrázků .....</b>	<b>138</b>
<b>Seznam tabulek.....</b>	<b>139</b>
<b>Seznam příloh.....</b>	<b>142</b>
Příloha č. 1: Cenová mapa – průměrná cena za bytovou jednotku .....	143
Příloha č. 2: Cenová mapa – průměrná cena za bytovou jednotku s grafem plochy bytů .....	144
Příloha č. 3: Cenová mapa – průměrná cena za m <sup>2</sup> .....	145
Příloha č. 4: Cenová mapa – průměrná cena za m <sup>2</sup> s vyhodnocením stavu bytové jednotky a typu bytového domu .....	146
Příloha č. 5: Výpis z katastru nemovitostí – Práčská.....	147
Příloha č. 6: Fotodokumentace – Práčská.....	148
Příloha č. 7: Výpis z katastru nemovitostí – Gdaňská .....	149
Příloha č. 8: Fotodokumentace – Gdaňská.....	150
Příloha č. 9: Výpis z katastru nemovitostí – Loudova .....	151
Příloha č. 10: Fotodokumentace – Loudova .....	152



## Úvod

Tato diplomová práce se zabývá oceňováním nemovitých věcí – bytových jednotek. Konkrétně bytových jednotek s dispozicí 2+1 v osobním vlastnictví v Praze.

Toto téma jsem si vybrala z důvodu jeho stálé aktuálnosti a využitelnosti v praxi, kdy je často potřeba zjistit cenu nemovité věci, a to ať už z důvodu prodeje, dědického řízení, při sjednávání úvěru v bance nebo třeba pro stanovení výše daně z nabytí nemovité věci.

Zároveň mě toto téma zajímá v návaznosti na mé předchozí studium Architektury a urbanismu, kdy jsem nabyla znalosti ohledně charakteru zástavby, typu domů a bytů. Tématem této diplomové práce je rozšiřuji o ekonomické znalosti.

Cílem práce je poskytnout základní, avšak komplexní pohled na cenu již existujících bytových jednotek 2+1 v Praze. Konkrétně pak vysvětlit způsoby oceňování nemovitých věcí, provést analýzy trhu, objasnit faktory, které mají na cenu vliv a sestavit cenové mapy, ocenit vybrané existující nemovité věci v současném stavu, navrhnout jejich modernizaci a ocenit jejich budoucí stav.

Práce je zaměřena na bytové jednotky s dispozicí 2+1, tzn. jednotky, jež mají dva obytné pokoje a kuchyň. Toto uspořádání bytu jsem vybrala vzhledem k nynější velké poptávce po menších bytových jednotkách. Zároveň je to poměrně častá dispozice jak v panelových domech, tak ve starší cihlové zástavbě.

Diplomová práce je strukturována do čtyř hlavních částí. První, teoretická část se zaměřuje na objasnění základní související legislativy a vymezení pojmů spojených s touto problematikou. Dále se zabývá vysvětlením administrativního a tržního oceňování. Druhá část se věnuje analýze trhu nemovitých věcí a faktorům ovlivňujícím cenu bytových jednotek. Součástí této části jsou mnou sestavené cenové mapy. V předposlední části práce jsou aplikovány teoretické postupy oceňování na konkrétní tři bytové jednotky. A v části poslední jsou výsledky z průběhu celé práce vyhodnoceny.

Na úvod se ještě hodí zmínit trocha teorie – v České republice existují dva základní postupy oceňování bytových jednotek, respektive nemovitých věcí. Jedná se o administrativní oceňování, které stanovuje cenu zjištěnou a příliš neodpovídá reálné ceně a o oceňování založené na tržních principech, které určí tržní hodnotu neboli cenu obvyklou, jež se velmi blíží ke konečné kupní ceně. V práci se jak v teoretické, tak praktické části zabývám oběma metodami.





# **ČÁST I: TEORETICKÁ ČÁST**

# 1. Teoretická část

Oceňování nemovitostí je odborná činnost, která se provádí za účelem zjištění hodnoty nemovité věci dle jejích skutečných užitných, technických a právních vlastností. Využívá se u již realizovaných staveb v provozní fázi.

V České republice se v současné době používají dva základní principy pro oceňování nemovitostí. Tyto metody jsou zcela odlišné a jejich výsledky nelze zaměňovat.

Historicky zažité je oceňování dle tzv. cenových předpisů neboli administrativní oceňování, kterým se určuje cena zjištěná. Po roce 1989 došlo k postupnému přechodu na tržní hospodářství a tím vznikla potřeba metody oceňování založené na tržních principech. Výsledkem je cena tržní neboli cena obvyklá.

Oceňování nemovitostí se vyhotovuje z různých důvodů, např. pro daňové účely, při vyvlastňování, pro úvěrové a hypoteční řízení, při dědickém řízení, při vypořádání společného jmění manželů či třeba při insolvenčním řízení.

## 1.1. Základní legislativa

Stěžejním zákonem pro oceňování nemovitostí v ČR je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (zákon o oceňování majetku), který schválil parlament 17. června 1997 a nabyl účinnosti dne 1. ledna 1998. Poslední novela je účinná od 1. ledna 2018.

Zákon je spjat s prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů ze dne 17. prosince 2013, která nabyla účinnosti 1. ledna 2014. Poslední novela je účinná od 1. srpna 2019.

Mezi související předpisy je možno zařadit zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů; zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

### 1.1.1. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Tento zákon je předpisem obecným, který zejména vymezuje základní zásady, základní pojmy a způsoby oceňování, tzn. určuje, kdy se použije administrativní a kdy tržní způsob ocenění.

*„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části*

*čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“ (1)*

Zákon o oceňování majetku se nevztahuje na sjednání cen, kde se použije zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. Dále neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů, při převádění majetku podle zvláštního předpisu a v dalších případech citovaných zákonem. (1)

### **1.1.2. Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška**

Zákon o oceňování nemovitostí udává obecné zásady a orientační postupy pro oceňování. Za předpokladu, že se provádí administrativní ocenění, pak se postupuje dle této prováděcí vyhlášky, která tuto metodu rozvádí do detailu.

*„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“ (2)*

Vyhláška bývá zhruba jednou ročně novelizována, v současné době je platná vyhláška č. 188/2019 Sb.

*„Vyhláška včetně novel každoročně:*

- *sleduje vytyčenou koncepci oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, založenou zákonem o oceňování majetku,*
- *sleduje trend postupnými kroky zjednodušovat a zprůhledňovat oceňování především pro daňové účely,*
- *v souladu s ustanovením § 33 odst. 3 zákona o oceňování majetku plní cíl, kterým je sblížení zjištěných cen nemovitostí (tj. cen stanovených podle oceňovacích předpisů) s cenami sjednanými na trhu.“ (3)*

## **1.2. Subjekty provádějící oceňování nemovitostí**

V České republice v současné době existují dvě hlavní skupiny osob, které se v praxi zabývají oceňováním nemovitostí.

První skupinou jsou znalci v podobě fyzických osob a znalecké ústavy v podobě právnických osob jmenovaní ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu dle zákona o znalcích a tlumočnících. Do této skupiny patří i tzv. znalci příležitostní (ad hoc), jež v případě potřeby ustanovuje státní orgán pro jeden konkrétní případ.

Druhou skupinu tvoří odhadci – podnikatelé, kteří mohou být fyzickou i právnickou osobou a jejich podnikání je podmíněno ziskem vázané živnosti dle živnostenského zákona.

### **1.2.1. Znalec, znalec „ad hoc“, znalecký ústav**

Znalec je nezávislá osoba, která na základě svých odborných znalostí zkoumá a hodnotí skutečnosti, o kterých vydává znalecký posudek. Z hlediska požadavků a nároků kladených na funkci znalce jde o vrcholovou a nejvyšší kvalifikační úroveň odbornosti.

Úkolem znalce je řádný výkon znalecké činnosti v řízeních před státními orgány a orgány, na které přešly úkoly státních orgánů, jakož i znalecké činnosti prováděné v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací. Soudní znalectví slouží jako pomoc při rozhodování soudců v případech, kdy je nutné odborně posoudit skutečnosti, jevy a události. Tato posouzení obvykle vyžadují nejen teoretické znalosti, ale hlavně praktické zkušenosti ve speciálních oborech. (4)

Výkon znalecké činnosti upravuje zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a prováděcí vyhláška č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V zákoně o znalcích a tlumočnících jsou stanoveny podmínky pro výkon funkce znalce a upraveny základní povinnosti a práva znalce. (5)

Prováděcí vyhláška specifikuje postup při výběru osob pro funkci znalců, vedení seznamu znalců, upravuje stanovení lhůty a náležitosti k vypracování posudku. (6)

Procesní postavení znalců upravují zvláštní procesní předpisy, zejména zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 141/1964 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Z výše zmíněné legislativy vyplývá, že jsou znalci povinni znaleckou činnost vykonávat nestranně, řádně a ve stanovené lhůtě. Mají povinnost vést znalecký deník, užívat znaleckou doložku a pečeti, řádně vyúčtovat odměnu a náklady a udržovat své znalosti na potřebné úrovni.

Jmenování znalců do funkce provádí ministr spravedlnosti nebo z jeho pověření předseda krajského (v Praze městského) soudu podle místa bydliště znalce. Ke jmenování dochází na základě výběru mezi osobami, které splňují podmínky pro jmenování. Návrhy mohou podávat státní orgány, vědecké instituce, vysoké školy, organizace, v nichž pracující osoby přicházejí v úvahu a společenské organizace, vyplývá-li to z úkolu těchto organizací. Znalcem může být jmenován i ten, kdo o to sám požádá. (7)

Po jmenování následuje zapsání do seznamu znalců. Tyto seznamy jsou veřejně přístupné, vede je krajský (v Praze městský) soud a centrálně ministerstvo spravedlnosti. U každého znalce je uvedeno jméno, bydliště, zaměstnání, telefonní spojení a případná užší specializace a další obory, v nichž je ke znalecké činnosti oprávněn. (4)

Výsledkem znalecké činnosti je znalecký posudek. Ten má ustálenou formu a náležitosti stanovené zákonem a prováděcí vyhláškou. Z hlediska obsahu by znalecký posudek měl být vždy přezkoumatelný, odborný a srozumitelný. Závěry posudku se musí opírat o zjištění uvedená v nálezové části posudku.

### **1.2.1.1. Znalec „ad hoc“**

V případech, kdy není v seznamu pro určitý obor zapsán znalec, nebo nemůže-li znalec zapsaný do seznamu úkon provést, anebo pokud by provedení úkonu znalcem zapsaným do seznamu bylo spojeno s nepřiměřenými obtížemi nebo náklady, může orgán veřejné moci ustanovit znalcem osobu, která není zapsána do seznamu znalců – tzv. znalce „ad hoc“.

Občan, který má být takto výjimečně ustanoven znalcem, musí mít potřebné odborné předpoklady a musí složit slib. (5)

Ustanovení a slib znalce nezapsaného do seznamu se vztahují pouze na jeden konkrétní případ. Pro tento případ se na znalce „ad hoc“ vztahují všechna práva a povinnosti znalců do seznamu zapsaných, nemá ovšem znaleckou pečeť ani znalecký deník.

### **1.2.1.2. Znalecký ústav**

Znaleckou činnost mohou vykonávat rovněž znalecké ústavy. Ty se dělí na dva typy. Prvním jsou právnické osoby nebo jejich organizační složky, které jsou specializovány na znaleckou činnost. Tyto ústavy jsou svým způsobem na úrovni jednotlivých znalců.

Druhým typem jsou vysoké školy, veřejné výzkumné instituce, případně jiné osoby veřejného práva vykonávající vědeckovýzkumnou činnost v příslušném oboru. Tyto ústavy jsou určeny především pro zpracování znaleckých posudků ve zvláště obtížných případech vyžadujících zvláštního vědeckého posouzení.

Podobně jako znalci, jsou znalecké ústavy zapisovány do seznamu znaleckých ústavů. Ten vede a o zápis do něj se stará ministerstvo spravedlnosti. (5)

## **1.2.2. Odhadce**

Odhadce je osoba, která má potřebnou kvalifikaci, schopnosti a zkušenosti v provádění ohodnocování. Odhadce provádí expertní, odhadní či odbornou činnost po domluvě s fyzickou či právnickou osobou pro různé účely. Nejčastěji se však jedná o komerční oceňování a ekonomické posuzování majetku pro komerční účely zástav a tržních cenových vstupů u bank, pojišťoven apod.

Podmínky pro výkon profese odhadce majetku upravuje zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Dle něj je možné získat živnostenské oprávnění v kategoriích oceňování majetku: věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podniky. Zmiňovaný zákon dále stanovuje požadavky na vzdělání, respektive odbornou praxi žadatele o živnostenské oprávnění s ohledem na vybranou kategorii oceňování majetku. (8)

Odhadce vypracovává odhad nemovitosti, kde většinou stanovuje odhad obvyklé (tržní) ceny. Odhadce není způsobilý provádět znalecké posudky pro řízení správních orgánů a v souvislosti s právními úkony občanů a organizací. Posudky zpracované na základě živnosti pro oceňování majetku nemají váhu posudku zpracovaného znalcem. V praxi však často znalecký posudek i odhad vypracovávají stejní lidé, protože soudní znalci často působí i jako odhadci. (7)

Vyšším kvalifikačním stupněm odhadce je certifikovaný odhadce, který certifikátem prokazuje svou vysokou kvalifikaci a schopnost provádět i ta nejsložitější zadání v oblasti oceňování majetku. Konkrétní podmínky certifikátu určuje státní orgán – Český institut pro akreditaci.

Odhadce majetku sdružuje a jejich seznam vede Česká komora odhadců majetku, která je členem různých mezinárodních organizací a institucí.

## 1.3. Základní pojmy

### 1.3.1. Nemovitá věc

Pojem nemovitá věc je používán od 1. ledna 2014, kdy nabyl účinnosti nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb., jehož poslední novela je účinná od 1. prosince 2018.

Dříve byl používán pojem nemovitost z občanského zákoníku z roku 1964, definován jako pozemek nebo stavba spojená se zemí pevnými základy. Pojem nemovitost však zanikl a je nahrazen právě pojmem věc nemovitá.

*„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ (9)*

### 1.3.2. Součást (nemovité) věci

Stejně jako nemovitá věc, je i pojem součást věci vymezen novým občanským zákoníkem.

*„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ (9)*

Jako součást pozemku je brán prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, a to včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Součástí je také rostlinstvo na pozemku vzešlé. (9)

### 1.3.3. Příslušenství (nemovité) věci

Také pojem příslušenství věci je uveden v novém občanském zákoníku.

*„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.“ (9)*

Příslušenství je tedy samo o sobě stavbou a může existovat samostatně.

*„Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“ (9)*

### 1.3.4. Pozemek

Pozemkem se podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků. (10)

#### 1.3.4.1. Pozemky dle stavebního zákona

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, definuje tři druhy pozemků.

Stavební pozemek je dle tohoto zákona pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.

Zastavěným stavebním pozemkem je myšlen pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

Posledním pojmem je nezastavitelný pozemek, což je pozemek, jenž nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán, a to pozemek veřejné zeleně a parku sloužící obecnému užívání, či v intravilánu lesní pozemek nebo soubor sousedících lesních pozemků o výměře větší než 0,5 hektaru. (11)

#### 1.3.4.2. Pozemky dle zákona o oceňování majetku

Pro účely oceňování nemovitostí se pozemky člení na:

- **stavební pozemky**,
- **zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- **vodní plochy**, jež jsou takto definovány i v katastru nemovitostí,
- **jiné pozemky** jako například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda.

Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na nezastavěné pozemky, zastavěné pozemky a plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Nezastavěné pozemky jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí jedním ze čtyř způsobů. V prvním případě v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Ve druhém v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným

povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění. Dále mohou být evidované v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. V posledním případě mohou být evidované jako pozemky s právem stavby. (1)

*„Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.“ (1)*

Jako zastavěné pozemky jsou chápány ty, které jsou evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří nebo v druhu ostatní plochy, které jsou již zastavěny. (1)

*„Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“ (1)*

### **1.3.5.Parcela**

Parcelu definuje katastrální zákon jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry.

Dále se užívá pojem stavební parcela, což je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. A pojem pozemková parcela, jež je pozemek, který není stavební parcelou. (10)

### **1.3.6.Stavba**

Pojem stavba se objevuje v občansko-právních i stavebně-právních předpisech, nikde však není zcela jasně a jednoznačně definován.

Z hlediska občansko-právních předpisů je stavbu nutno chápat jako věc v právním smyslu, tzn. jako výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití. Není rozhodující, předcházelo-li jejímu zřízení stavební povolení, či zda byla po dokončení zkolaudována. Za stavbu se považuje stavební objekt již ve stádiu rozestavěnosti, kdy jsou zřetelné obrysy a dispozice prvního nadzemního podlaží. Od tohoto okamžiku veškeré další práce směřují k dokončení věci, která již vznikla, někomu patří a je i způsobilým předmětem právních vztahů.

Stavebně-právní předpisy chápou stavbu jako činnost nebo soubor činností, vedoucí k uskutečnění díla, případně jako toto dílo samotné. Upravují, co se se stavbou nebo kolem stavby



má být, určují různé kategorie staveb a uvádí povinnosti při projektování, umísťování a provádění jednotlivých druhů staveb.

Při oceňování nemovitostí se také vyskytuje pojem soubor staveb, tedy vzájemně provozně a ekonomicky související stavby. Dle funkčního a účelového využití objektů v souboru staveb jeden z nich zaujímá postavení stavby hlavní a ostatní postavení stavby vedlejší. (7)

### 1.3.6.1. Stavba dle stavebního zákona

*„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ (11)*

Dle stavebního zákona se za stavbu považuje i její část nebo změna dokončené stavby. Tou je nástavba, kterou se stavba zvyšuje; přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou, či stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby. (11)

### 1.3.6.2. Stavba dle zákona o oceňování majetku

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití a člení se na:

- **stavby pozemní**, kterými jsou budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory; dále jimi jsou jednotky a venkovní úpravy,
- **stavby inženýrské a speciální pozemní**, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- **vodní nádrže a rybníky**,
- **jiné stavby.** (1)

### 1.3.7. Životnost staveb

Životnost staveb je v kontextu oceňování nemovitostí důležitou veličinou. Přesně jí je však vždy problematické u dané stavby určit. Neexistuje žádný předpis, který by stanovoval závazné životnosti staveb, nikdy však nemůže být životnost nižší než stáří stavby, které je rozdílem letopočtů roku ocenění a roku vzniku stavby, označuje se jako S. Rozlišujeme životnost právní, morální, ekonomickou a technickou. Udává se v letech.

Právní životnost představuje dobu od právní moci kolaudačního souhlasu do okamžiku povolení o odstranění stavby.

Morální životnost je od doby možného komerčního využití do doby zastarání stavby, respektive možnosti jejího nahrazení stavbou s lepšími užitnými parametry. Úzce souvisí s vývojem trhu, technologií, dispozičního řešení, změnou stylu apod.

Ekonomická životnost je doba od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku. Stavba ho dosáhne, když náklady na údržbu přesáhnou výnosy z ní plynoucí a je výhodnější stávající stavbu zlikvidovat a na daném místě postavit stavbu novou. Zánik může také nastat, jedná-li se o jednoúčelovou stavbu a v daném místě zanikne důvod pro daný druh provozu. Bývá obvykle kratší než technická životnost. (7)

Technickou životností rozumíme dobu, jež uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná údržba. Životnost je úzce spojena s jednotlivými konstrukčními prvky. Každá stavba se skládá z prvků dlouhodobé životnosti, jako jsou základy, svíslé a vodorovné nosné konstrukce, schodiště a tubusy výtahů a krovy, které mají rozhodující vliv na základní životnost stavby. Dále se skládá z prvků krátkodobé životnosti jako např. izolace, fasáda, krytina, obklady, podlahy, okna a další, jejichž technický stav ovlivňuje celkovou životnost stavby podstatně méně a u nichž se předpokládá nejméně jedna výměna za dobu životnosti celku. Údaje o životnosti staveb i jednotlivých konstrukcí je možné dohledat v literatuře a obvykle se udávají jako časový interval. Ve výpočtech se životnost označuje jako Z. (12)

Dále je možné se setkat s termínem zbytková životnost, označovaná jako T, která vyjadřuje dobu dalšího trvání stavby, a to od okamžiku, ke kterému je provedeno ocenění do zchátrání stavby.

### 1.3.8. Opotřebení staveb

Opotřebení neboli znehodnocení vyjadřuje pokles kvality a ceny stavby vlivem užívání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu apod. Opotřebení se běžně udává v procentech z hodnoty nové stavby a ve výpočtech se značí jako A.

Opotřebení se stanoví na základě stáří stavby, údržby, prováděných oprav, způsobu užívání a dalších okolností, s ohledem na celkový stav stavby. Pro výpočet opotřebení se používá řada metod, z nichž některé jsou klasické, dlouhodobě používané, jiné jsou novější a zpravidla podrobnější, ale také pracnější. Výběr metody je plně v kompetenci odhadce. (12)

Opotřebení lze stanovit třemi základními skupinami metod:

- lineární metoda,
- nelineární metody,
- analytická metoda.

Předpokladem lineární metody je to, že se stavba s přibývajícím věkem znehodnocuje přímočaře. Jedná se o naprosto jednoduchou, avšak značně nepřesnou metodu. Lze ji použít pouze u staveb, které nebyly nikdy přestavovány nebo modernizovány a mají průměrnou údržbu.

Nelineární metody vycházejí z předpokladu, že v praxi neprobíhá opotřebení lineárně. V prvních letech užívání se stavba opotřebovává pouze velice málo, naopak v poslední třetině

životnosti opotřebení prudce stoupá. Existuje asi 30 různých nelineárních metod, dnes jsou však již považovány za zastaralé a v praxi se moc nepoužívají.

Analytická metoda je nejpresnější, ale zároveň nejpracnější. Stavbu rozkládá na jednotlivé prvky (základy, svíslé nosné konstrukce, vodorovné nosné konstrukce apod.) a stanovuje jejich jednotlivá opotřebení. (13)

## 1.4. Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí

Pro účely měření a výpočtu výměr staveb se vymezují jednotlivé měřené prostory a plochy. Způsobem měření a definicí pojmů s tím spojených se zabývá Příloha č. 1 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Měření a výpočet se provádějí v metrech, v metrech čtverečních nebo v metrech krychlových, vždy se zaokrouhlením na dvě desetinná místa. (2)

### 1.4.1. Délky

Délka pro zjištění zastavěné plochy staveb se měří v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny. Při měření se měří skutečné rozměry, jen u nadzemních silnoproudých a slaboproudých vedeních se měří vzdálenost mezi podpěrami (nepřihlíží se k průhybu), u podzemních potrubí, přípojek a podezdívek plotů se měří po povrchu terénu. Při kontrolním měření smí být odchylka maximálně 1%. (2)

### 1.4.2. Zastavěná plocha stavby (ZP)

*„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svíslých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“* (2)

### 1.4.3. Podlaží

Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 metru. Podlažím je i podkroví nebo podzemí, což je přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 metru alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

Podlaží se rozdělují na podzemní (PP) a nadzemní (NP). Široká veřejnost pak často používá i pojmy jako suterén či sklep (= 1.PP), přízemí (= 1.NP) a 1. patro (= 2.NP).

Zastavěná plocha podlaží představuje plochu půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, která je vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. (2)

#### 1.4.4. Podlahová plocha

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

*Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:*

- *arkýřů,*
- *výklenků, jsou-li alespoň 1,2m široké, 0,3m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36m<sup>2</sup> a jsou alespoň 2m vysoké,*
- *místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,*
- *průmětu vnitřního schodiště (schodišťový prostor) v mezonetovém bytě nebo nebytovém prostoru do dolního podlaží,*
- *prostoru galerií, v případě bytu nebo nebytového prostoru, kdy je horní prostor galerie s dolním prostorem propojen schodištěm a pokud světlé výšky galerie a prostoru pod ní dosahují alespoň 230cm, pokud podmínky minimální světlé výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolního prostoru.*

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

- *teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,*
- *nezasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,20,*
- *zasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,70,*
- *sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.*

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

*Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.“ (2)*

#### 1.4.5. Obestavěný prostor stavby (OP)

Výpočet obestavěného prostoru stavby je popsán v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ale také v ČSN 73 4055 (Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů). Vzhledem k faktu, že při oceňování nemovitostí často není k dispozici projektová dokumentace stavby, špatně se určuje tvar a rozměr základových konstrukcí. Z tohoto důvodu jsou z výpočtu obestavěného prostoru vypuštěny. Obestavěný prostor stavby dle oceňovací vyhlášky se tedy vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení.

*„Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen*

- *po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15m se uvažují celým rozměrem,*
- *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 vnějšími plochami staveb,*
- *dole spodním lícem podlahy 1.NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1.NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10m na konstrukci podlahy vždy v 1.NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,*
- *nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.*

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

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

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

*Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1m.“ (2)*

## **1.5. Cena a hodnota**

V souvislosti s oceňováním nemovitostí se užívají termíny cena a hodnota, které je nutné rozlišovat a vždy přesně specifikovat jaká hodnota či cena má být určena, zjištěna.

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby, ale také nemusí. Částka je nebo není zveřejněna, na každý pád však zůstává historickým faktem. V současné době se v České republice cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota se zpravidla stanovuje odhadem. Vyjadřuje užitek či prospěch vlastníka zboží nebo služby k datum, k němuž se odhad provádí. (7)

### **1.5.1.Cena zjištěná (administrativní cena)**

Pojmem cena zjištěná se označuje cena stanovená podle cenového předpisu. Jedná se o cenu, která je zjišťována v případech, kdy sjednané ceny majetku dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, nejsou k dispozici, protože zboží a majetek nejsou předmětem koupě a prodeje, a přitom je ocenění nutné pro majetkové, daňové či soudní řízení.

Pro takovéto ocenění musí existovat právní norma a prováděcí předpis, tím je zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky.

Konstrukce ceny je přesně dána legislativní úpravou, není zde prostor pro dvojaký výklad a zpracovatel ocenění musí postupovat podle vymezených pravidel. Cena zjištěná je tak jednoznačná a jediná. (14)

### **1.5.2.Cena pořizovací (cena historická)**

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. U nemovitostí, zejména u staveb, se jedná o cenu v době jejich postavení. Tato cena se vyskytuje nejčastěji v účetní evidenci. (7)

### **1.5.3.Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)**

Reprodukční cenu lze charakterizovat jako cenu, za kterou by bylo možno pořídit stejnou nebo porovnatelnou novou věc k datu ocenění, bez opotřebení a bez ohledu na to, ve kterém období věc skutečně vznikla. U staveb se zjišťuje podrobným položkovým rozpočtem, nebo pomocí agregovaných položek, nejčastěji však pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod. (7)

### **1.5.4.Věcná hodnota (substanční hodnota, časová cena)**

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, která je snížena o přiměřené opotřebení, tzn. odpovídá průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena je ve výsledku ještě ponížena o náklady na opravu vážných závad, jež znemožňují okamžité užívání věci. (7)

### **1.5.5.Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk)**

Výnosovou hodnotu lze charakterizovat jako součet všech čistých budoucích příjmů z podniku, diskontovaných (odúročných) na současnou hodnotu. Zjednodušeně řečeno se jedná o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku.

U nemovitosti se výnosová hodnota zjistí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod. Výnosová hodnota představuje očekávané výnosy z nemovitosti. (7)

### **1.5.6.Cena obvyklá (tržní hodnota, cena obecná)**

Obvyklá cena je cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. (1)

Při oceňování nemovitostí se obvykle tato cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít jinou metodiku. (7)

### **1.5.7.Cena tržní (vlastní tržní cena)**

Tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od tržní hodnoty i výrazně odlišovat. Tržní hodnota je obrazem návrhu nebo názoru, ale tržní cena je dosažený či realizovaný fakt.

Prodávající a kupující mají obvykle různou představu o hodnotě nemovitosti, ta po procesu vyjednávání vyústí v konkrétní cenu. Tržní hodnota tedy vyjadřuje střední hodnotu předpokládaných tržních cen. Tržní cena je pak dosažena v určitém čase, konkrétním kupcem a za konkrétní nemovitost. (14)

V bankovním sektoru se používá také pojem tržní cena v tísně, která představuje takovou cenu, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná. (7)

### **1.5.8. Výchozí cena**

Výchozí cena, používaná při výpočtech některé z výše uvedených cen či hodnot, je cena nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. cena nákladová. (7)

## **1.6. Předmět ocenění nemovité věci**

Předmětem ocenění se může stát jakákoli nemovitá věc. Oceňovací vyhláška upravuje oceňování jednotlivých typů nemovitých věcí, ty nejčastěji oceňované jsou popsány níže.

### **1.6.1. Rodinný dům**

Rodinný dům je stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Má maximálně tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví. (2)

### **1.6.2. Jednotka**

Jednotka je byt nebo nebytový prostor včetně podílu na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá. (9)

*„Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi.“ (1)*

#### **1.6.2.1. Byt**

Za byt se považuje prostorově oddělená část domu, a to místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. (9)

#### **1.6.2.2. Nebytový prostor**

Nebytový prostor není nijak přesně definován, nový občanský zákoník pouze stanovuje, že musí jít o prostorově oddělenou část domu. (9)

#### **1.6.2.3. Společné části domu**

Společné části domu jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

*„Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky,*



*a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.“ (9)*

### **1.6.3. Stavba pro rodinou rekreaci**

Stavba pro rodinou rekreaci je stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena. Zároveň může mít nejvýše dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví. Pro účely oceňování se rozlišuje několik typů těchto staveb. (15)

#### **1.6.3.1. Rekreční domek**

Za rekreační domek se považuje stavba v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80m<sup>2</sup>, a to včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Má nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. (2)

#### **1.6.3.2. Rekreční chalupa**

Rekreční chalupou se označuje stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci. (2)

#### **1.6.3.3. Rekreční chata**

Jako rekreační chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360m<sup>3</sup> a se zastavěnou plochou nejvýše 80m<sup>2</sup>, a to včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená. (2)

#### **1.6.3.4. Zahrádkářská chata**

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

### **1.6.4. Hala**

Hala je stavba, kterou dle oceňovací vyhlášky nelze zařadit podle účelu užití mezi jiné vyjmenované stavby v této vyhlášce a jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150m<sup>2</sup>. A zároveň je to stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400m<sup>3</sup>, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby.

Za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky (sloupy a pilíře), a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 metru. (2)

### 1.6.5. Vedlejší stavba

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

## 1.7. Podklady pro oceňování nemovitostí

Přehled všech podkladů, které znalec (odhadce) použil pro ocenění, je povinen uvést v nálezové části svého znaleckého posudku (odhadu). U každého podkladu musí být uveden jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil, pod jakým číslem jednacím a k tomu podstatný obsah.

Podkladem pro ocenění nemovitostí jsou zejména:

- **výpis z katastru nemovitostí**, zpravidla ne starší 3 měsíců,
- **kopie příslušné části katastrální mapy**, odpovídající skutečnosti, s vyznačením oceňovaných pozemků,
- **výpisy z pozemkové knihy**, zejména pokud se týká stáří starších staveb,
- **cenová mapa pozemků**, pokud jí daná obec disponuje a je k datu odhadu platná,
- **výkresová dokumentace** skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem,
- **stavebně právní dokumentace**, a to územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací,
- **nájemní smlouvy a výměry nájemného** na prostory v oceňované nemovitosti, resp. areálu,
- **pasporty nemovitostí**,
- **příznání k dani z nemovitostí**,
- **pojistné smlouvy** na živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu,
- **smlouvy o správě nemovitostí**,
- **smlouvy o službách** spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitostí,
- **výsledky místního šetření** (ohledání) nemovitostí, provedeného zásadně osobně odhadcem,
- **příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura**,
- v některých případech, zejména soudních sporech i **další obsah spisu**, například výpovědi svědků, či fotografie dřívějšího stavu
- **databáze informací**, například o dosahovaných cenách nemovitostí nebo o požadovaných cenách při nabídce v realitní inzerci. (16)

## 1.8. Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky a v současné době se řídí zákonem č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, který je účinný od 1. ledna 2014. Poslední novela je účinná od 1. ledna 2018.

Katastr představuje ucelený souhrn informací o nemovitostech, které se nacházejí na území České republiky. Je to tedy veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení. Pro oceňování je důležité, že katastr vede evidenci vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, které mohou mít dopad na hodnotu majetku.

*„Katastr obsahuje:*

- *geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,*
- *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, nejednalo-li se o drobné stavby, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí a čísla jednotek,*
- *cenové údaje, údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,*
- *u evidovaných budov údaj o tom, zda se jedná o dočasnou stavbu*
- *údaje o právech včetně údajů o vlastnících a údaje o oprávněných z jiného práva, které se zapisuje do katastru (dále jen „jiný oprávněný“),*
- *upozornění týkající se nemovitosti, pokud jiný právní předpis stanoví povinnost vyznačit je v katastru nebo jsou potřebná pro správu katastru,*
- *úplná znění prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „prohlášení vlastníka domu“),*
- *dohody spoluvlastníků o správě nemovitosti,*
- *údaje o bodech podrobných polohových bodových polí,*
- *místní a pomístní názvosloví.“ (10)*

Katastr nemovitostí je veřejný a každý má právo do něj za přítomnosti pracovníka příslušného katastrálního úřadu nahlížet. Dále si z něj pro svou potřebu může pořizovat opisy, výpisy a náčrty. Od roku 2001 je umožněn dálkový přístup pomocí internetu.

### 1.8.1. Předmět evidence katastru nemovitostí

*„V katastru se evidují:*

- *pozemky v podobě parcel,*
- *budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,*

- *budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,*
- *jednotky vymezené podle občanského zákoníku,*
- *jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů,*
- *právo stavby,*
- *nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis.“ (10)*

K uvedeným nemovitostem se do katastru zapisují práva a další skutečnosti, o kterých to stanoví právní předpis. Nemovitosti se evidují podle katastrálních území.

### **1.8.2. Druhy zápisů do katastru nemovitostí**

Změny údajů se v katastru provádějí pomocí zápisů. Zápis může mít podobu vkladu, záznamu nebo poznámky, případně jejich výmazu.

Vklad je zápis do katastru, kterým se zapisují věcná práva, práva ujednaná jako věcná práva, nájem a pacht. Používá se v případech, kdy vznik, změna nebo zánik práva k nemovitosti je založen smlouvou. Jedná se například o převod vlastnictví nemovitosti, zřízení zástavních práv či věcných břemen. O povolení vkladu se vede u katastrálního úřadu správní řízení, které je zahájeno po doručení návrhu na vklad. V době řízení o vkladu je na nemovitosti vyznačená tzv. plomba. Skutečnost, že k zápisu došlo, je vyznačena zápisem do katastru nemovitostí.

Záznam je zápis do katastru, kterým se zapisují práva odvozená od vlastnického práva, záznamem jsou vyznačována práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona nebo rozhodnutím státního orgánu. Jedná se například o právo hospodařit s majetkem státu či správa nemovitostí ve vlastnictví státu. K provedení záznamu dochází na základě listin vypracovaných příslušnými státními orgány. Pokud je listina způsobilá k tomu, aby na základě ní byl proveden záznam do katastru, katastrální úřad záznam provede. V opačném případě katastrální úřad listinu vrátí a sdělí důvody, kvůli nimž záznam proveden nebyl. Před provedením záznamu neprobíhá správní řízení.

Poznámka je zápis do katastru, kterým se zapisují významné informace týkající se evidovaných nemovitostí nebo v katastru zapsaných vlastníků a jiných oprávněných. Poznámku zapíše katastrální úřad na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu, státního zástupce, policejního orgánu, správce daně, správce obchodního závodu, vyvlastňovacího úřadu, pozemkového úřadu, soudního exekutora, dražebníka, insolvenčního správce či k doloženému návrhu toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána. Při zápisu poznámky postupuje katastrální úřad přiměřeně podle ustanovení o zápisu záznamem.

### **1.8.3. Pozemková kniha**

Výpis z pozemkové knihy se využívá při zjišťování stáří starších staveb. Pozemkové knihy jsou k nahlédnutí na katastrálních úřadech.

Pozemkové knihy byly vedeny nejprve v rámci panství průběžně dle pohybů nemovitostí a břemen na nich váznoucích. Řádná evidenci byla zavedena v roce 1883 a povinnost zápisu platila až do roku 1950. Od roku 1951 mohly vznikat právní vztahy k nemovitostem i bez zápisu do této knihy a v roce 1964 byla povinnost zápisu úplně zrušena. Poté se vedla evidence nemovitostí a nyní je povinný vklad do katastru. (16)

Řada staveb vedených v pozemkových knihách byla později přestavěna, rozšířena či na jejich místě postavena jiná stavba. Tyto skutečnosti se však do pozemkové knihy nemusely promítnout. Je vhodné si informace ověřit na dalších místech jako jsou příslušné obecné nebo městské úřady či magistrát, kde je veden archiv základních informací o nemovitostech nacházejících se na území obce či města.

## 1.9. Administrativní oceňování – cena zjištěná

V souvislosti s fiskálními zájmy státu je nutné pro specifické účely zjistit cenu nemovitých věcí, tzv. cenu zjištěnou. Pro jednoznačné určení této ceny je nutná existence právních předpisů, kterými jsou zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Cena zjištěná, označovaná také jako cena administrativní, je uměle vytvořená, při jejím určování je nutné přesně dodržovat platný právní předpis. Díky tomu je administrativní oceňování neboli oceňování dle cenového předpisu velmi objektivní. Na druhou stranu neumožňuje zohlednění všech cenotvorných faktorů.

V praxi se administrativní oceňování používá například při stanovení základu daně z nabytí nemovité věci či daně darovací, pro výpočet odměny notářů a správců dědictví, v některých případech pro určení náhrady při vyvlastnění staveb, pozemků a porostů nebo při převodu majetku státu na jiné osoby. (14)

Prováděcí vyhláška stanovuje metodické postupy výpočtu zjištěné ceny pro prakticky všechny typy nemovitých věcí. U staveb rozlišuje tyto tři způsoby ocenění:

- nákladový způsob,
- kombinace nákladového a výnosového způsobu,
- porovnávací způsob. (2)

Zákon o oceňování majetku se nevěnuje pouze oceňování nemovitých věcí, zahrnuje i oceňování jiných typů majetku, jako jsou například cenné papíry nebo majetková práva. Oceňování na základě tohoto zákona se provádí, když na něj odkazují zvláštní právní předpisy, je-li to určeno tímto zákonem, pokud tak stanoví příslušný orgán nebo dohodnou-li se tak strany. (1)

### 1.9.1. Nákladový způsob

„Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.“ (2)

Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí jako součin ceny stavby stanovené nákladovým způsobem ( $CS_N$ ) a koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu ( $pp$ ).

$$CS = CS_N \times pp \quad [1]$$

kde

$CS$	cena stavby v Kč,
$CS_N$	cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,
$pp$	koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce:

$$pp = I_T \times I_P \quad [2]$$

kde

$I_T$	index trhu podle § 4 odst. 1,
$I_P$	index polohy podle § 4 odst. 1.

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad [3]$$

kde

$CS_N$	cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,
$ZCU$	základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21,
$P_{mj}$	počet měrných jednotek stavby,
$o$	opotřebení stavby v %,
1 a 100	konstanty.

Nákladovým způsobem se oceňují budova a hala, rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek s obestavěným prostorem větším než 1100 m<sup>3</sup>, rekreační chata a zahrádkářská chata (rozestavěné), garáž (příslušenství hlavní stavby nebo rozestavěná), vedlejší stavba, inženýrská a speciální pozemní stavba, venkovní úpravy, studna, hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení, jednotky určené vyhláškou. Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo se mohou také oceňovat nákladovým způsobem, základní vzorec je však pozměněn.

Bytové jednotky se nákladovým způsobem oceňují pouze pokud se jedná o nedokončené byty ve vícebytových domech typu J, K a byty v ostatních typech budov.

Z typu stavby se vychází v dalším postupu výpočtu, kdy je vzorec základní ceny upravené ( $ZCU$ ) modifikován právě dle druhu stavby. (2)

### 1.9.2. Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňují budovy a haly, pokud jsou k datu ocenění celé pronajaté nebo částečně pronajaté a mají celou nebo převažující funkci dle specifikace v oceňovací vyhlášce v § 31 odst. 1b nebo nepronajaté, ale jde o stavby specifikované v oceňovací vyhlášce v § 31 odst. 1c a jejich stavebně technický stav pronajmutí umožňuje. Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného.

Při oceňování touto metodou se kombinuje cena vypočítaná nákladovým způsobem dle předchozí kapitoly a cena vypočítaná výnosovým způsobem, která se určí dle vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 \quad [4]$$

kde

CV	cena určená výnosovým způsobem v Kč,
N	roční nájemné v Kč za rok,
p	míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k oceňovací vyhlášce.

Roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny. Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.

Roční nájemné za celou stavbu se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno, nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5 % z ceny pozemku. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného.

Stavba oceňovaná kombinací nákladového a výnosového způsobu musí být zařazena do skupiny na základě analýzy jejího rozvoje. V této analýze se posuzuje schopnost nemovité věci přizpůsobit se předpokládaným změnám okolí a podmínek, které mohou výrazně ovlivnit výnosnost nebo poptávku po nemovité věci, také se určují rozvojové možnosti nemovité věci. (2)

*„Změnami okolí a podmínek se rozumějí budoucí změny charakteru okolní zástavby v návaznosti na územní plán, realizace staveb v okolí posuzované nemovité věci s výrazným dopadem na její výnosnost nebo prodejnost (např. objekty občanské vybavenosti, dopravní a průmyslové stavby, stanice metra, otvírka těžebního území a jiné), fiskální a dotační politika státu, cenové regulace, a jiné.“ (2)*

*„Rozvojovými možnostmi nemovité věci se rozumí posouzení, zda stávající využití odpovídá jejímu nejlepšímu a nejvyššímu využití, zda stavebně technické parametry stavby odpovídají požadavkům vyplývajícím z předpokládaných změn, případně zda je možná její změna (např. stavebními úpravami, změnou účelu užití stavby), aby se zachovala nebo zvýšila výnosnost nemovité věci, u pozemků posouzení možnosti další zástavby, a jiné.“ (2)*

Výsledná cena zjištěná je kombinací nákladové a výnosové ceny. Přesný vzorec určuje oceňovací vyhláška dle zatřídění stavby do skupiny podle analýzy jejího rozvoje a porovnáním

nákladové a výnosové ceny. Základem je však vždy cena zjištěná výnosovým způsobem, která může být dále upravena o část rozdílu mezi cenou zjištěnou nákladovým způsobem a cenou zjištěnou výnosovým způsobem nebo upravena pouhým matematickým koeficientem. (2)

### 1.9.3. Porovnávací způsob

Cena stavby porovnávacím způsobem ( $CS_P$ ) se určí jako součin obestavěného prostoru (OP), základní ceny upravené (ZCU), indexu trhu ( $I_T$ ) a indexu polohy ( $I_P$ ).

$$CS_P = OP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad [5]$$

kde

$CS_P$	cena stavby určená porovnávacím způsobem,
OP	obestavěný prostor v $m^3$ ,
ZCU	základní cena upravená stavby v Kč za $m^3$ ,
$I_T$	index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,
$I_P$	index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba dle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená (ZCU) se zjistí jako součin základní ceny (ZC) a indexu konstrukce a vybavení. Index konstrukce a vybavení se pro každý druh stavby počítá dle jinak upraveného vzorce.

$$ZCU = ZC \times I_V \quad [6]$$

kde

ZCU	základní cena upravená v Kč za $m^3$ obestavěného prostoru/ $m^2$ podlahové plochy,
ZC	základní cena v Kč za $m^3/m^2$ ,
$I_V$	index konstrukce a vybavení.

Porovnávacím způsobem se vypočte cena zjištěná u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku o obestavěném prostoru do  $1100 m^3$  včetně, u dokončené rekreační a zahrádkářské chaty, dále u dokončené samostatné nebo řadové garáže, jež není užívána společně s jinými stavbami a u jednotek ve vícebytových domech typu J a K. (2)

Vzhledem k tématu této diplomové práce, je dále podrobněji popsán postup výpočtu ceny zjištěné u bytových jednotek.

#### 1.9.3.1. Porovnávací způsob u bytových jednotek

Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí jako součet cen jednotky (jednotek) stanovených porovnávacím způsobem a ceny příslušného podílu jednotky (jednotek) na pozemku.



$$C_{JP} = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP \quad [7]$$

kde

$C_{JP}$	cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,
$CB_i$	cena i-tého bytu v Kč,
$pCP$	cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,
$i$	pořadové číslo bytu v jednotce,
$n$	počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce:

$$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad [8]$$

kde

$CB_P$	cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,
$PP$	podlahová plocha v m <sup>2</sup> ,
$ZCU$	základní cena upravená za m <sup>2</sup> v Kč,
$I_T$	index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,
$I_P$	index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V \quad [9]$$

kde

$ZCU$	základní cena upravená v m <sup>2</sup> podlahové plochy,
$ZC$	základní cena v Kč za m <sup>2</sup> ,
$I_V$	index konstrukce a vybavení, který se určí podle vzorce:

$$I_P = \left( 1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10} \quad [10]$$

kde

$V_i$	hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z tabulku č. 2 přílohy č. 27 k oceňovací vyhlášce.
-------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Index konstrukce a vybavení pro jednotku zohledňuje:

- typ stavby,
- společné části domu,
- příslušenství domu,
- umístění bytu v domě,
- orientace obytných místností ke světovým stranám,
- základní příslušenství bytu,
- další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem,

- vytápění bytu,
- stavebně – technický stav.

Cena bytu určená porovnávacím způsobem obsahuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.

Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se oceňuje samostatně. (2)

### 1.9.4. Oceňování pozemků

Oceňovací vyhláška stanovuje způsob ocenění všech druhů pozemků specifikovaných v zákoně o oceňování majetku. Jejich výčet a popis je uveden výše v kapitole 1.3 Základní pojmy.

Vzhledem k tématu této diplomové práce, je dále popsán pouze postup výpočtu u stavebního pozemku.

#### 1.9.4.1. Stavební pozemky

Stavební pozemek se oceňuje podle platné cenové mapy stavebních pozemků. Pokud v obci není platná cenová mapa stavebních pozemků nebo oceňovaný pozemek nemá v cenové mapě stanovenou cenu, oceňuje se základní cenou (ZC) za m<sup>2</sup> v závislosti na velikosti a významu obce.

Obce vyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 v oceňovací vyhlášce v ní mají uvedenou svou základní cenu (ZC) v Kč za m<sup>2</sup>. U obcí v této tabulce nevyjmenované se základní cena (ZC) určí dle okresu, ve kterém se obec nachází, a tato cena se vynásobí koeficienty O<sub>1</sub> – O<sub>6</sub>, které zohledňují velikost obce, hospodářsko-správní význam obce, její polohu, technickou infrastrukturu, dopravní obslužnost a občanskou vybavenost.

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad [11]$$

kde

ZC	základní cena stavebního pozemku v Kč za m <sup>2</sup> ,
ZC <sub>V</sub>	základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m <sup>2</sup> uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2,
O <sub>1</sub> – O <sub>6</sub>	hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, hospodářsko-správního významu obce, polohy obce, technické infrastruktury v obci, dopravní obslužnosti obce, občanské vybavenosti v obci.

Dle druhu pozemku a jeho (ne)zastavěnosti se dále určuje vzorec pro výpočet základní ceny upravené (ZCU). Ten je vždy součinem základní ceny (ZC) a různých indexů zohledňující konkrétní vlastnosti pozemku.

U bytových jednotek se nejčastěji vyskytuje druh pozemku zastavená plocha a nádvoří, dále je tedy popsán postup výpočtu u tohoto druhu stavebního pozemku.

Základní cena upravená (ZCU) stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se určí dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I \quad [12]$$

kde

ZCU	základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m <sup>2</sup> ,
ZC	základní cena pozemku obce v Kč za m <sup>2</sup> určená podle § 3,
I	index cenového porovnání zjištěný podle vzorce:

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad [13]$$

kde

I <sub>T</sub>	index trhu, není-li pro vybraný pozemek určena jeho hodnota v příloze č. 3 k oceňovací vyhlášce, určí se podle § 4 odst. 1,
I <sub>O</sub>	index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle § 4 odst. 1,
I <sub>P</sub>	index polohy, který se určí podle § 4 odst. 1. (2)

### 1.9.5. Oceňování trvalých porostů

Oceňovací vyhláška stanovuje způsob ocenění lesního i nelesního porostu, ovocných dřevin, vinné révy, chmelových a okrasných rostlin. Uvádí standardní i zjednodušený postup výpočtů.

Vzhledem k tématu této diplomové práce je dále popsán pouze zjednodušený způsob výpočtu ceny okrasných rostlin.

Bytové jednotky, resp. bytové domy mají ve svém funkčním celku maximálně právě zmíněné okrasné rostliny. Při zjednodušeném způsobu ocenění je jejich cena dána součinem ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů na pozemcích oceňovaných podle § 4 odst. 1 nebo podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,085. (2)

## 1.10. Oceňování založené na tržních principech – tržní hodnota (obvyklá cena)

Cílem práce odhadce majetku je zjistit tržní hodnotu, která dobře reflektuje aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi. Pro oceňování na tržních principech nejsou dány předpisy, ani žádné přesné vzorce a výpočty. Existují pouze rámcové zásady a doporučené postupy, jejichž aplikaci je třeba přizpůsobit konkrétním podmínkám. Tržní hodnotu na rozdíl od administrativní ceny nelze stanovit či zjistit, ale pouze odhadnout.

Existuje více definic tržní hodnoty, které jsou mírně odlišné. Podle práva Evropské unie tržní hodnota vyjadřuje cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta je dosažitelná při jednáních o prodeji.

Podle mezinárodních odborných sdružení odhadců IVSC a TEGoVA je tržní hodnota odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestanné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Definice z českého zákona o oceňování majetku pak obvyklou cenu charakterizuje jako cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností, osobních poměrů prodávajícího ani kupujícího ani vliv zvláštní obliby. (13)

Tržní hodnotu nemovitých věcí ovlivňuje celá řada faktorů. Jsou to především:

- **politicko-správní vlivy**, například územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, bezpečnost a ochrana, veřejné zájmy,
- **ekonomické vlivy**, například zaměstnanost, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, úroková míra,
- **sociálně-demografické vlivy**, například velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl, sociální politika,
- **fyzikální vlivy**, například poloha, rozsah, způsob zástavby, topografie, architektura, stáří staveb, stav údržby.

Samotný proces odhadu tržní hodnoty by měl začít důkladnou analýzou trhu, spočívající především v těchto dílčích analýzách:

- analýza celkové ekonomické situace v oblasti nemovitých věcí,
- analýza komerčních charakteristik nemovitých věcí včetně vymezení segmentu trhu,
- analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovité věci,
- analýza celkového stavu trhu a postavení nemovité věci na něm. (14)

Při oceňování nemovitých věcí na tržních principech se použije jeden z dále uvedených základních přístupů, obvykle je však použita jejich kombinace:

- přístup na bázi porovnání – **porovnávací metoda**,
- přístup na bázi očekávaných výnosů – **výnosová metoda**,
- přístup na bázi vynaložených nákladů – **nákladová metoda**.

Porovnávací způsob odráží aktuální situaci na trhu. Porovnáním s již realizovanými, respektive inzerovanými koupěmi a prodeji srovnatelných nemovitých věcí se usuzuje pravděpodobná výše ceny posuzované nemovité věci. Známé ceny podobných nemovitých věcí se upravují v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovité věci.

Přístup založený na porovnávání je klíčový při odhadu tržní hodnoty. V běžném tržním prostředí se jedná o nejčastěji aplikovaný přístup. Tuto metodu lze použít všude, kde pro porovnání existují podmínky. Předpokladem je podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávaných nemovitých věcí. (17)

Ve výnosovém přístupu je nejdůležitější prognóza budoucího užtku nemovité věci. Vyjadřuje se velikostí budoucího výnosu, jeho spolehlivostí a stabilitou. Výnosová hodnota

nepřihlíží k vynaloženým nákladům, reprezentuje čistě ekonomicky pojatý názor na tvorbu ceny. Výnosová hodnota je důležitá u komerčních nemovitostí, respektive všude tam, kde lze předpokládat výnos z pronájmu.

Nákladový přístup vychází z minulosti. Hodnota nemovité věci se odvíjí od nákladů vynaložených na pořízení pozemku a z nákladů vynaložených na jeho zhodnocení, tzn. nákladů vynaložených na stavby. Věcná hodnota reprezentuje technicky pojatý názor na tvorbu ceny. Jedná se spíše o doplňkový přístup. Větší roli hraje u novějších staveb, kde je možno předpokládat hospodárnost investice a hospodářský užitek. Tato metoda se používá především u veřejně prospěšných staveb nekomerčního charakteru. (14)

Základní principy všech tří přístupů stručně shrnuje následující tabulka:

Čas:	minulost	současnost	budoucnost
Přístup:	nákladový	porovnávací	výnosový
Hodnota reprezentuje:	náklady na pořízení nemovité věci v minulosti	aktuální prodejní ceny obdobných nemovitých věcí	očekávaný výnos z nemovité věci
Výstup:	věcná hodnota	porovnávací hodnota	výnosová hodnota
	tržní hodnota		

Tab. č. 1: Role jednotlivých metod oceňování, zdroj: SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015.

### 1.10.1. Porovnávací metoda

Základní princip porovnávací metody, někdy také označované jako srovnávací nebo přístup na bázi komparace, spočívá v porovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami nemovitých věcí se srovnatelnými parametry, které byly v nedávné době realizovány na trhu. Porovnávací hodnota se tedy rovná ceně podobné nemovitosti dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu.

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

- srovnatelnost oceňované a porovnávané nemovité věc (rozsah, kvalita, užitek),
- aktuálnost porovnávaných cen,
- dostatečný počet realizovaných obchodů,
- stejné podmínky (účastníci, segment trhu, oblast).

Z výše uvedeného je zřejmé, že spolehlivost výsledku porovnávací metody klesá s počtem a velikostí rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitou věcí sloužící k porovnání. Vzhledem k faktu, že porovnávací přístup odráží situaci na trhu, je při hledání porovnávací hodnoty důležitý princip nabídky a poptávky. S vyšší poptávkou ceny rostou a naopak.

Při výběru porovnávací hodnoty je třeba také brát v úvahu vnější vlivy, které ovlivňují hodnotu nemovité věci. Jedná se o externí vlivy obecného charakteru jako je ekonomický růst nebo ekonomický deprese, dále regionální vlivy a externality. Podstatná je také dopravní dostupnost a obslužnost, životní prostředí, oslunění, výhled, infrastruktura a služby, bezpečnost, ochrana, státní nebo komunální regulační opatření. (17)

Porovnávací metoda obecně existuje ve dvou základních variantách. První je přímé porovnání, kdy je oceňovaný majetek porovnán s každou z vybraných nemovitých věcí jednotlivě a přímo. Oproti tomu ve druhé variantě – nepřímém porovnání není oceňovaná nemovitá věc porovnávána s konkrétními nemovitými věcmi, ale pouze s jedním referenčním vzorkem, v němž jsou zprůměrovány a kumulovány vybrané typické vlastnosti všech vzorků uvažovaného souboru. (14)

Použití porovnávací metody je proces, který obvykle obsahuje tři základní etapy:

- **přípravná fáze** – sběr informací,
- **porovnávací fáze** – výběr vzorků (nemovitých věcí) 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. (17)

#### 1.10.1.1. Sběr dat a jejich zdroje

V přípravné fázi se sbírají data, která jsou použitelná pro aplikaci porovnávací metody. Data se rozumí prodejní, nabídkové, vydražené ceny nemovitých věcí a další důležité informace, zejména podmínky obchodu a podstatné vlastnosti nemovitých věcí, které mají vliv na jejich cenu. Tato data lze získat vlastním sběrem nebo z externích databází.

Při vlastním sběru je data možné získávat přímo od účastníků konkrétního obchodu nebo zprostředkovaně od ostatních účastníků trhu, tzn. od nabízejících, poptávajících či zprostředkovatelů.

Vzniklá databáze pro porovnání nemovitých věcí by měla zahrnovat popis a transakce v těchto základních bodech:

- poloha,
- způsob a možnost využití,
- kvantitativní a kvalitativní technické charakteristiky,
- podmínky transakce,
- vlastnická práva a jejich omezení,
- případné nerealitní komponenty. (14)

Externí databáze v České republice existují ve dvou základních typech. První z nich jsou databáze obchodovaných cen nemovitých věcí zaměřené na potřeby tržního oceňování (vytvářené soukromými subjekty). Jedná se například o databázi MOISES nebo RPN. Druhým typem jsou databáze sekundárních dat nemovitých věcí zaměřené pro potřeby státu (vytvářené státními institucemi). Sem lze zařadit cenové mapy stavebních pozemků nebo databáze Českého statistického úřadu. (17)

### 1.10.1.2. Výběr vzorku (nemovitých věcí) pro porovnání

Základním předpokladem pro správný výběr vzorku je vymezení segmentu trhu – nemovité věci by měly být porovnatelné v následujících kritériích:

- velikost sídla, významnost polohy (například samota, město, centrum)
- účel nemovité věci (například bydlení, administrativa, rekreace),
- velikost, rozsah využití (například počet bytových jednotek),
- kvalita, způsob provedení, vybavení, komfort (například exkluzivní provedení),
- využitelnost (například volné, variabilní využití)
- hodnota (například do 5 milionů Kč).

Při výběru vzorku pro porovnání je vhodné vybrat co nejpodobnější nemovitou věc, vyskytující se v blízkém sousedství, z důvodu minimalizace cenových úprav daných odlišnostmi. Ve výběru by měly být zastoupeny nemovité věci lepší i horší kvality, než je oceňovaná nemovitá věc, kvalitativní parametry nemovitých věcí by měly být souměrně rozděleny v obou směrech.

Pro porovnání se používá tři až pět vzorků ideálně totožné nemovité věci na stejném místě realizované v současnosti v dokonalém konkurenčním prostředí. (17)

### 1.10.1.3. Stanovení porovnávací jednotky

Porovnávací jednotky jsou veličiny, jejichž prostřednictvím je porovnávání prováděno. Pro většinu vzorků jsou k dispozici údaje o ceně za nemovitou věc jako celek, tzn. Kč/celek. Vzhledem k tomu, že i u oceňované nemovité věci se požaduje cena za celek, je nejjednodušší zvolit tuto jednotku.

Je však možné volit i jiné vhodné jednotky, které jsou přiměřené danému typu nemovité věci. Porovnávací jednotky mohou mít podobu technických nebo ekonomických ukazatelů. Například cena pozemků je zpravidla vyjadřována v Kč/m<sup>2</sup>. U takto zvolené jednotky je ale nutno počítat s tím, že cena je za pozemek jako celek bez ohledu na to, jaká část je zastavěná a je potřebné uvážit i potenciální využitelnost a tvar pozemku.

Nemovité věci se také mohou porovnávat v Kč/m<sup>2</sup> podlahové, užitné, pronajímatelné plochy nebo v Kč/m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. U těchto jednotek je nutné u vzorků pro porovnání jejich cenu na tuto jednotku přepočítat a v závěru cenu oceněné nemovité věci je nutné přepočítat zpět na celek. (17)

### 1.10.1.4. Cenotvorné odlišnosti

Cenotvorné odlišnosti vyjadřují rozdíly mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi pro porovnání v podmínkách transakce, za kterých byl nebo bude obchod uskutečněn. K vyrovnání těchto odlišností se používají korekční činitelé, přičemž ceny vzorků se upravují v závislosti na směru a rozsahu odlišností.

Cenové úpravy mohou mít podobu procentuálních odpočtů a přípočtů, koeficientů, jimiž se cena násobí nebo dělí, anebo srážek či přírážek absolutních částek.

Hodnocení cenotvorné odlišnosti	základ	x %	X (koeficient)	Absolutní forma v penězích
Vzorek je horší o x	CV	CV + x %	CV · (1+x)	přirážka k CV
Vzorek je lepší o x	CV	CV – x %	CV · (1-x)	srážka z CV

Tab. č. 2: Úprava ceny vzorku (CV), zdroj: SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015.

Cenotvorné odlišnosti je možné členit na odlišné podmínky transakce (přejímaná vlastnická práva k nemovitým věcem, finanční podmínky, podmínky prodeje, tržní podmínky, daňové podmínky) a odlišné vlastnosti nemovité věci (poloha, technické faktory, ekonomické faktory, způsob a možnosti využití, nerealitní faktory).

Aplikace prvků porovnání spočívá v hledání cenotvorných odlišností včetně vyhodnocení směru a velikosti příspěvku k porovnávací hodnotě oceňované nemovité věci. (14)

### Odlišné podmínky transakce

Přejímanými vlastnickými právy k nemovitostem jsou myšleny platné nájemní smlouvy nebo jiná smluvní ujednání, které nejsou k datu ocenění vypověditelná a přecházely by na nového vlastníka. Jedná se například o smluvně upravenou výši nájemného, která neodpovídá obvyklému nájemnému, či věcná břemena. Je možné sem zařadit i památkovou ochranu staveb nebo území.

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

Mezi odlišné podmínky prodeje se řadí obchod mezi spřízněnými subjekty, nevýhodné podmínky pro jednu stranu, emotivní vliv (například citová vazba k místu), snaha o dokoupení části pro plánovaný celek, obchod s podílem na nemovitosti, neobvyklé chování účastníků prodeje apod. Také je možné sem zatřídit nabídkovou cenu, ta totiž vystihuje jednostranný názor prodávajícího, a proto bývá zpravidla vyšší než ta skutečně realizovaná.

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

Odlišnosti v daňových podmínkách prodeje zohledňují, zda cena použitého vzorku obsahuje DPH či nikoli. Vhodnější je počítat s cenami bez DPH. (17)

### Odlišné podmínky nemovité věci

Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality. V rámci širších geografických vztahů se hodnotí velikost obce (počet obyvatel, rozloha), poloha v rámci státu či regionu, význam obce (správa, hospodářství, obchod a služby, bydlení, zdravotnictví, školství, doprava, kvalita životního



prostředí apod.). V konkrétní lokalitě se porovnává umístění nemovité věci v rámci obce (cena roste směrem k epicentru výhody), urbanistické vztahy okolí (orientace hranic ke komunikacím a sousedům, středová/koncová nemovitá věc apod.), dopravní dostupnost a možnost parkování (vzdálenost k zastávce veřejné dopravy, možnost příjezdu osobním automobilem apod.), konfigurace terénu, tvar pozemku, využití pozemku, orientace ke světovým stranám a ostatní vlivy okolí (například rušící provoz v sousedství).

Mezi odlišnosti v technických charakteristikách patří odlišnosti kvantitativního a kvalitativního charakteru a odlišnosti ve stavu, stáří. Rozdíly v kvantitě jsou měřitelné a vyjádřitelné jako výměra pozemku, celková zastavěná plocha, pronajímatelná plocha apod. Odlišnosti v technické kvalitě jsou obtížně měřitelné a vždy je třeba zohlednit účel užití nemovité věci, současný standard a obecné požadavky uživatelů na komfort. Podstatné rozdíly se vyskytují v oblastech jako druh konstrukce, dispoziční řešení či třeba vnitřní vybavení. Při hodnocení technické kvality je třeba se zaměřit na porovnání staveb jako celků, porovnávat především prvky dlouhodobé životnosti. U stáří staveb je kromě vlastního stáří nutno zohlednit i příslušný technický stav. Mezi oceňovanou nemovitou věcí a vzorkem by neměl být rozdíl více než 10 let.

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

U odlišností ve způsobu a možnostech využití se zjišťuje, zda bude nutná demolice, přestavba, zachování funkce nebo zda bude možný rozvoj (například půdní vestavba).

Mezi odlišné nerealitní faktory spadají věci, které nejsou součástí ani příslušenstvím nemovité věci, ale přesto jsou zahrnuty v prodejní ceně. Jedná se například o nábytek, vnitřní vybavení, zařízení apod. (17)

#### **1.10.1.5. Analýza porovnávací hodnoty**

Při hledání porovnávací hodnoty se získá několik dílčích výsledků, které je nutné sjednotit do jediného čísla. Je možné postupovat třemi způsoby. V prvním případě se za porovnávací hodnotu prohlásí výsledek, který koresponduje s nejhodnějším vzorkem. Také je možné spočítat střední hodnotu dílčích výsledků a označit ji za porovnávací hodnotu. Třetí způsob volí porovnávací hodnotu odhadem v intervalu vymezeném dílčími výsledky.

Kritérii pro volbu nejhodnějšiho vzorku nebo odhad z intervalu výsledků mohou být například největší podobnost, nejmenší počet cenových úprav, souměrnost cenových úprav, aktuálnost apod. (14)

#### **1.10.2. Výnosová metoda**

Výnosová metoda neboli přístup na bázi kapitalizace výnosů je založen na čistě ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užitné hledisko a jeho výsledkem je výnosová hodnota, která sleduje výši předpokládaného prospěchu z vlastnictví nemovité věci. (17)

Pokud budoucí prospěch reprezentuje řadu očekávaných budoucích výnosů, je výnosová hodnota definována jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. Významnou roli zde tedy hraje časová hodnota peněz a relativní riziko investice. (7)

Výnosová hodnota je založena na předpokladu, že čím vyšší, delší a jistější bude budoucí prospěch, tím vyšší hodnotu bude nemovitá věc mít pro potenciálního poptávajícího.

Tato hodnota je dynamická, mění se podle situace na trhu a se změnou jeho potřeb. Do očekávaných výnosů je potřeba zahrnout veškeré změny výnosů, kapitalizačních měr, ale také změny vztahující se k technickým (znehodnocení, opotřebení), funkčním, užitkovým, právním, ekonomickým změnám apod.

Nabídka a poptávka typická pro tržní prostředí působí na výnosovou hodnotu v podobě odhadu výše budoucích výnosů z nemovité věci, představ účastníků trhu o míře návratnosti a míře výnosnosti. Velikosti výnosů konkurenčních nemovitých věcí se obvykle příliš neliší. (17)

#### 1.10.2.1. Výnosy z nemovitých věcí

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

*„Výnosy mohou být vyjádřeny třemi způsoby:*

- *jako jediný reprezentativní výnos (následuje přímá kapitalizace),*
- *jako časová řada výnosů po předpokládanou dobu (následuje diskontování jednotlivých výnosů, analýza cash-flow),*
- *jako řada systematicky se chovajících výnosů, které mohou mít konstantní, klesající nebo rostoucí tendenci.“ (17)*

Pro výpočet hodnoty pomocí výnosové metody se rozlišují čtyři typy výnosů:

- *potenciální hrubý výnos (PHV),*
- *efektivní hrubý výnos (EHV),*
- *čistý provozní výnos (V),*
- *čistý provozní výnos po odpočtu splátek ( $V_M$ ). (14)*

Všechny typy výnosů spolu souvisejí, jejich vztahy jsou znázorněny v následující tabulce:

<b>potenciální hrubý výnos (PHV)</b>
- výpadek nájemného a ztráty ( $r_{VN}$ )
<b>= efektivní hrubý výnos (EHV)</b>
- provozní náklady (PN)
<b>= čistý provozní výnos (V)</b>
- splátka půjčky ( $R_S$ )
<b>= čistý provozní výnos po odečtu splátek (<math>V_M</math>)</b>

Tab. č. 3: Vztah mezi jednotlivými výnosy, zdroj: SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015.

### Potenciální hrubý výnos (PHV)

Potenciální hrubý výnos je celkový výnos za předpokladu, že je nemovitá věc 100% využívána. Od tohoto výnosu nejsou odečteny provozní náklady. Zpravidla se stanovuje za jeden rok. Do potenciálního hrubého výnosu se jako hlavní zdroj příjmů započítávají platby nájemného, které se stanoví na základě stávajících nebo potenciálních smluvních vztahů. Dále se mohou objevit výnosy z nereálné činnosti. (14)

Potenciální hrubý výnos se obvykle určuje jako součin komerčně využitelné plochy a nejvyššího trvale dosažitelného nájemného či nájemného dle uzavřených nájemních smluv. Při jeho stanovení je potřeba vyčíslit veškeré i hypotetické výnosy, které přispívají k celkovému výnosu z objektu.

Rozlišuje se tržní a smluvní nájemné. Tržní nájemné je takové nájemné, kterého se dosahuje za podobné prostory či plochy v daném segmentu trhu při působení nabídky a poptávky a za podmínek obvykle uplatňovaných a akceptovaných na trhu. Použije se, když nejsou oceňované prostory pronajaty na základě skutečně uzavřených nájemních smluv nebo když údaje o podmínkách nájmu nejsou známy anebo když nájemné sjednané v nájemní smlouvě neodpovídá tržním podmínkám.

Smluvní nájemné vychází z výše nájemného a podmínek sjednaných v platné nájemní smlouvě. Toto nájemné se použije v případě, kdy je nájemné sjednané nájemní smlouvou a odpovídá obvyklým tržním podmínkám nebo když je nájemné určeno právním předpisem nebo jiným způsobem, který reguluje jeho výšku. (13)

### Efektivní hrubý výnos (EHV)

Efektivní hrubý výnos se stanoví jako rozdíl potenciálního hrubého výnosu a předpokládaného výpadku nájemného a ztrát. Ztráta příjmů může být spojena s neobsazeností části prostor, se změnou nájemníků, prodlevou nájemníků s placením nájemného, živelnými katastrofami apod.

Výpadek nájemného se nejčastěji stanoví jako srážka z hrubého potenciálního výnosu. U nepředvídatelných rizik jako procentní srážka odhadnutá na základě minulých zkušeností, u předvídatelných rizik jako konkretizovaná srážka na základě délky nájemních smluv. (17)

### Čistý provozní výnos (V)

Čistý provozní výnos je očekávaný čistý výnos z nemovitých věcí, který získáme odečtením celkových provozních nákladů od efektivního hrubého výnosu.

Provozní náklady jsou takové výdaje, které souvisejí s provozem objektu a zajišťují dosažení a udržení efektivního hrubého výnosu. Můžeme je členit na:

- **fixní náklady** – náklady, které nejsou podmíněny obsazeností a intenzitou využívání nemovité věci, je nutno je vynakládat bez ohledu na výnos,
- **variabilní náklady** – náklady, jejichž výše se mění v závislosti na rozsahu, intenzitě a způsobu využívání nemovité věci,
- **obnovovací náklady** – náklady na průběžnou výměnu stavebních konstrukcí a vybavení s krátkodobou životností. (17)

Mezi fixní náklady patří daň z nemovitosti, což je majetková daň, kterou je povinen platit každý vlastník nemovité věci. Dále pojištění nemovité věci v podobě pojištění stavby a pojištění odpovědnosti za škody vzniklé z titulu vlastnictví nebo provozu nemovité věci jiným subjektům. Obě pojištění jsou dobrovolná. Jinými fixními náklady pak může být například nájemné z pozemku, který je majetkem jiného vlastníka. (13)

Do variabilních nákladů se zahrnují náklady na dodávky energií, náklady na odvoz a likvidaci odpadů, náklady na úklid, náklady na správu nemovité věci, náklady na údržbu a opravu apod.

Obnovovací náklady zahrnují například výměnu střešní krytiny, úpravu vnitřní a vnější povrchové úpravy (omítky, obklady) nebo výměnu zařizovacích předmětů. (17)

### Čistý provozní výnos po odpočtu splátek (V<sub>M</sub>)

Čistý provozní výnos po odpočtu splátek je očekávaný výnos z nemovité věci, který se vypočítá jako rozdíl čistého provozního výnosu a ročních splátek. Roční splátky úvěru přicházejí v úvahu u zadlužených nemovitých věcí. Do výpočtu se zahrnují periodické splátky jistiny a úroku z úvěru. (17)

#### 1.10.2.2. Transformace výnosů na současnou hodnotu

Budoucí prospěch, který je možné vyjádřit buď ve formě řady očekávaných budoucích výnosů nebo formou jediného reprezentativního výnosu, je nutné převést na současnou hodnotu. Transformaci je možné provést diskontováním nebo kapitalizováním. (14)

### Diskontování

Diskontování se aplikuje tehdy, když je k dispozici řada jednotlivých budoucích, obvykle ročních, výnosů, jejichž výše může být proměnlivá. Jednotlivé výnosy se musí odúročit na jejich

současné hodnoty a poté sečíst. Součet je považován za výnosovou hodnotu nemovité věci. Tato metoda je také někdy nazývána technika diskontovaného cash-flow. (14)

### Kapitalizování

Kapitalizování se využívá je-li k dispozici jediný reprezentativní výnos. Používá se tzv. kapitalizační míra, která zahrnuje míru výnosů vloženého kapitálu i jeho návratnost. Existují dva druhy kapitalizace – přímá a výnosová.

Princip výpočtu v případě přímého kapitalizování je založen na předpokladu, že mezi ročním výnosem a hledanou výnosovou hodnotou existuje v daném segmentu trhu rovnováha, tudíž lze hledanou výnosovou hodnotu zjistit jako násobek ročního výnosu.

$$VH = V \times k \quad [14]$$

kde

VH	výnosová hodnota nemovité věci,
V	odhadnutý roční výnos,
k	koeficient vyjadřující ustálený poměr mezi výnosem a hodnotou.

Výše koeficientu vyplývá z porovnání prodejních cen a dosahovaných hrubých výnosů porovnatelných nemovitých věcí.

U přímé kapitalizace se nerozlišuje míra kapitalizace složky výnosnosti a návratnosti, je pojata kompaktně. Přímé kapitalizování slouží pro rychlou orientaci o možné úrovni výnosové hodnoty.

Výnosové kapitalizování je založeno na vztahu mezi jediným budoucím očekávaným reprezentativním výnosem z nemovité věci a současnou výnosovou hodnotou nemovité věci. Při stanovení očekávaného reprezentativního výnosu se, na rozdíl od přímé kapitalizace, přihlíží i k odhadnutému vývoji budoucích výnosů po dobu zvoleného časového úseku a k očekávaným trendům změn v závěru nebo průběhu tohoto časového období. Na rozdíl od diskontování není nutné odhadovat budoucí výnosy v přesné číselné hodnotě. Míra kapitalizace se odhaduje na základě součtu nebo rozdílu míry výnosnosti a složky na návratnost.

Pro výpočet výnosové hodnoty lze použít zjednodušenou metodu pomocí tzv. věčné renty, jejíž návratnost je teoreticky vždy rovna 100%. Tudíž se u ní předpokládá, že kdykoli bude tato renta přerušena, je možné nemovitost prodat bez relativní ztráty její hodnoty.

$$VH = \frac{V}{i_v} \quad [15]$$

kde

VH	výnosová hodnota nemovité věci,
V	reprezentativní výnos z nemovité věci,
$i_v$	míra výnosnosti (rovna míře kapitalizace). (14)

### 1.10.2.3. Výnosová a kapitalizační míra

Výnosová hodnota nemovité věci představuje investici, kdy investor sleduje dva základní ukazatele, kterými jsou návratnost vloženého kapitálu neboli výnos z budoucího prodeje a zisk nebo odměna za vložení kapitálu, tzn. výnosy z nemovitých věcí plynoucí v jednotlivých letech.

Rozdíl výnosové a kapitalizační míry spočívá v tom, že kapitalizační míra je poměr mezi jediným očekávaným ročním výnosem a současnou hodnotou nemovité věci. Při přímé kapitalizaci má kapitalizační míra podobu kompaktního čísla, které vyjadřuje blíže nedefinovaný poměr výnosnosti a návratnosti, který je odezvou trhu. Míra kapitalizace ve výnosovém kapitalizování je součtem nebo rozdílem složek výnosnosti a návratnosti. Výnosová míra se užívá při řadě budoucích výnosů, kde je obsažena i návratnost. Pro jednotlivé výnosy je možno použít rozdílné míry výnosnosti.

Výnosová míra je obvykle přímým měřítkem výnosů z vloženého kapitálu do nemovitých investic nebo výnosů z investic srovnatelných. Úroková míra se používá pro porovnání s výnosností jiných forem investic. Diskontní míra se používá pro převod budoucích výnosů a plateb na jejich současnou hodnotu.

Celková míra kapitalizace se primárně nerovná míře výnosnosti, záleží na předpokládaných změnách ročních výnosů a hodnoty nemovité věci v budoucnosti. Pokud je možné předpokládat, že si nemovitá věc svou hodnotu v budoucnosti udrží, rovná se míra výnosnosti míře kapitalizace.

Míru výnosnosti nelze přesně spočítat, lze ji pouze odhadnout s použitím stavebnicového způsobu odhadu míry výnosnosti:

$$i_v = i_p \pm \Delta i \quad [16]$$

kde

$i_v$	míra výnosnosti,
$i_p$	míra výnosnosti dosahovaná u obdobných nemovitých věcí,
$\Delta i$	přirážky a srážky reprezentující odlišnosti výchozí míry výnosnosti.

Další možností je srovnání s výnosností relativně bezpečného typu investic a přičtením rizikové prémie:

$$i_v = i_p + \Delta i \quad [17]$$

kde

$i_v$	míra výnosnosti,
$i_p$	míra výnosnosti bezpečné investice na finančním trhu,
$\Delta i$	přirážky reprezentující rizika, hrozny nevýhody ve srovnání s bezpečnou investicí.

V oblasti nemovitých věcí se rozlišují systémová a nesystémová rizika. Systémová spočívají v makroekonomickém pohledu, působí globálně, patří mezi ně například politická situace, stav a vývoj ekonomiky, mezinárodní politická situace nebo změny úrokových měr.

Nesystémová rizika se mění podle druhu nemovité věci a segmentu trhu. Mezi rizika, která vyplývají přímo z podstaty nemovité věci, patří technická rizika v podobě závady nebo poruchy stavby (například stavební materiál, statika, údržba), technická rizika týkající se pozemku (například výskyt radonu, složité zakládání) a ekonomická rizika (například rychlé ekonomické a morální zastarávání). Rizika daná okolním prostředím, lokalitou, v níž se nemovitá věc nachází jsou rizika daná rozvojem území (územní plán, zastavěnost, vývoj infrastruktury apod.), rizika související s polohou nemovité věci (záplavová oblast, sesuvy půdy apod.), sociálně demografická rizika (rozvrstvení populace, migrace apod.), ekonomická rizika (změna nabídky a poptávky, změna nájmu apod.) a další rizika jako konfliktní sousedé či nedořešené spoluvlastnické vztahy. (17)

### 1.10.3. Nákladová metoda

Přístup na bázi nákladů představuje technický pohled na nemovitou věc, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota. Ta odpovídá výši současných celkových nákladů na znovuvybudování nemovitosti ve stavu ke dni ocenění včetně nákladů na nákup pozemku. (14)

*„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).“ (17)*

Jednotlivé kroky výpočtu tržní hodnoty nákladovou metodou jsou následující:

- **podrobný popis nemovitosti,**
- **výpočet obestavěného prostoru** dle ČSN 73 40 55 nebo dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku,
- **stanovení typu objektu** dle způsobu užití a druhu konstrukce,
- **výpočet reprodukční ceny,**
- **odhad životnosti,**
- **stanovení výše opotřebení,**
- **analýza a ocenění funkčních nedostatků,**
- **analýza a ocenění ekonomických nedostatků.** (13)

#### 1.10.3.1. Náklady

Předpokládané náklady na realizaci oceňované stavby jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry a srážkou za opotřebení. Při stanovování předpokládaných nákladů lze vycházet z dat v různé podrobnosti. Nejčastěji se používá:

- **globální způsob stanovení nákladů** s využitím rozpočtových ukazatelů stavebních objektů nebo ukazatelů průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku,
- **stavebnicový způsob stanovení nákladů** s využitím agregovaných cen konstrukčních částí a funkčních dílů,

- **podrobný položkový rozpočet nákladů** s využitím směrných nebo orientačních jednotkových cen stavebních a montážních prací.

Základním kritériem při volbě ukazatele při globálním způsobu stanovení nákladů by měl být typ a rozsah konstrukce, tzv. konstrukčně materiálová charakteristika. V případě odlišného řešení, kvality a množství vybavení, či při jiné zastavěné ploše nebo výšce podlaží se musejí náklady odhadnuté na základě rozpočtových nebo cenových ukazatelů upravit.

Stavebnicový způsob stanovení nákladů počítá ceny jednotlivých konstrukčních částí nebo funkčních dílů. Jedná se o přesnější, ale pracnější způsob.

Pro stanovení nákladů pomocí položkového rozpočtu je nutné mít k dispozici projektovou dokumentaci, výkaz výměr a ceny příslušných položek rozpočtu. Jde o pracný výpočet, který je pro účely stanovení tržní ceny až nadbytečně přesný. (17)

### **1.10.3.2. Stanovení reprodukční ceny**

Reprodukční cenu lze vypočítat několika různými způsoby. Je možné použít vlastní databázi reprodukčních cen, což je časově náročná metoda, která vyžaduje neustálé shromažďování relevantních informací.

Dále se mohou využít základní ceny za měrnou jednotku uváděné cenovým předpisem pro nákladové ocenění včetně úpravy koeficientů. Jedná se o jednoduchou a srozumitelnou metodu, která však nezohledňuje dokonale místní podmínky a vlivem doby přípravy cenového předpisu jsou údaje zastaralé cca jeden rok. I přes to je tento způsob aktuálně hojně využíván.

Také je možné použít ceník stavebních prací, který obsahuje vysoce agregované ceny. Mimo tabulkové části s průměrnými cenami obsahuje i katalog staveb realizovaných v uplynulém roce včetně jejich popisu a rozměrů.

Teoreticky může být reprodukční cena určena pomocí položkového rozpočtu. Jak již bylo napsáno u nákladů, jedná se o přesný, ale také velmi pracný způsob, který vyžaduje projektovou dokumentaci, výkaz výměr a následné ocenění některým softwarovým programem pro rozpočtování.

Pokud je známá pořizovací cena stavby, například z účetnictví, je možné reprodukční cenu zjistit přepočtením pořizovací ceny na současnou hodnotu pomocí inflačního koeficientu za dané období. V praxi je takto možno ocenit stavby do stáří cca 10 let, pokud nebyly od doby pořízení nijak měněny a upravovány a pokud pořizovací cena odpovídá tehdejšími tržními podmínkám.

Posledním způsobem stanovení reprodukční ceny je porovnání s reprodukční cenou identického majetku, například shodného řadového rodinného domu. (13)

### **1.10.3.3. Funkční nedostatky**

Funkční nedostatky zohledňují morální zastarávání stavby. Reprodukční cena stavby představuje ocenění technické a konstrukční stránky nemovité věci, ale nezohledňuje užitek, funkčnost, jež stavba přináší. Pod morálním zastaráváním je možno si představit například



nevhodnou dispozici bytu v podobě průchozích pokojů, společné koupelny a WC v hotelech, či staré výrobní areály, které mají kotelnu, sklad na uhlí a další dnes nepotřebné přístavky. (17)

Základní funkční nedostatky, související například s dispozicí, konstrukcí či materiálem, představují poměr mezi majetkem s ideálními užitnými parametry a majetkem oceňovaným. Matematicky se jedná o rozdíl mezi reprodukční cenou majetku bez funkčních nedostatků, tzn. stavby, která by přesně vyhovovala požadavkům uživatele a přinášela požadované užítky, a majetku oceňovaného.

Provozní funkční nedostatky vyplývají z provozu stavby. Jedná se například o větší náklady na vytápění, náročnější údržbu apod. Hodnota těchto nedostatků se určí porovnáním skutečných provozních nákladů oceňované stavby a provozních nákladů ideální stavby.

Celkové funkční nedostatky jsou potom součtem základní a provozních funkčních nedostatků. (13)

#### **1.10.3.4. Ekonomické nedostatky**

Ekonomické nedostatky neboli koeficienty prodejnosti vyjadřují poměr mezi náklady a jejich uplatněním na trhu. Vyjadřují tedy vztah mezi věcnou hodnotou majetku (reprodukční cenou sníženou o opotřebení) a tržní hodnotou. (13)

Koeficienty prodejnosti stanovuje Ministerstvo financí ze statistického vyhodnocení tržních cen nemovitých věcí a jejich administrativních cen. Tyto koeficienty lze najít v oceňovací vyhlášce. (17)

#### **1.10.4. Závěrečná analýza tržní hodnoty**

Závěrečná analýza tržní hodnoty nemovité věci spočívá v určení toho, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě. Je třeba zdůraznit skutečnost, že obvyklou cenu nelze vypočítat, jedná se pouze o odborný odhad.

Prvním krokem při závěrečné analýze je kontrola vstupních údajů jako jsou výměry, dále použití cenotvorných faktorů a zejména porovnání, zda se při aplikaci jednotlivých metod postupovalo stejně, například zda se použili vždy stejné sazby nájmu.

Druhým krokem je stanovení výsledné tržní hodnoty. Využívá se k tomu matematické vyjádření pomocí váženého průměru tržních hodnot zjištěných porovnávací, výnosovou a nákladovou metodou. Jak se výsledky jednotlivých metod podílejí na výsledné tržní hodnotě záleží na typu oceňované nemovitosti. (13)

*„Konečný názor na tržní hodnotu ovlivňuje rovněž účel ocenění, tzn. v jaké podobě a jakým způsobem bude celkový výsledek prezentován a jakým způsobem, za jakých podmínek a k čemu bude využit.“ (17)*

Vzhledem k tématu této diplomové práce, je dále podrobněji rozebráno, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné tržní ceně u bytových jednotek v Praze.

### 1.10.4.1. Výsledná tržní cena bytové jednotky v Praze

Vzhledem k faktu, že se v Praze stále obchoduje s velkým množstvím bytů různých kategorií a stejně tak se jich značné množství pronajímá, není problém vytvořit kvalitní databázi nájmu a prodejů.

Hypotetický zájemce o koupi bytu se rozhoduje, zda nemovitou věc koupit či pronajmout. V rozhodování, kromě ekonomických faktorů, budou hrát roli i faktory jako je nejistota ohledně ochrany nájemníků apod. Vzhledem k aktuální situaci na trhu se zájemce spíše přikloní ke koupi.  
(13)

Z těchto dvou úvah vyplývá následující rozložení váhy u jednotlivých metod:

Tržní hodnota majetku jako celku zjištěná porovnávací metodou	60%
Tržní hodnota majetku zjištěná výnosovou metodou	40%
Tržní hodnota majetku zjištěná nákladovou metodou	0%
Výsledná tržní hodnota	100%

Tab. č. 4: Rozložení váhy u jednotlivých metod, zpracováno podle: ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013.

## 1.11. Trh nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi je součástí tržního hospodářství. Nemovité věci jsou zboží, které se v mnoha ekonomických a právních ohledech neliší od jiných druhů komodit a statků, jako jsou například automobily, přírodní suroviny nebo umělecká díla. Zákon nabídky a poptávky zde platí stejně jako na jiném trhu a stejně tak trh s nemovitými věcmi reaguje na celkové tržní prostředí. Přesto jsou však nemovité věci jedinečné a jedinečný je i trh s nimi.

Trh nemovitých věcí je možné rozdělit na objekty trhu, subjekty, které se trhu účastní a na vzájemné vztahy mezi nimi. Objektem trhu jsou nemovité věci, respektive vlastnická práva k nim.  
(18)

### 1.11.1. Subjekty na trhu nemovitých věcí a jejich vzájemné vztahy

Základní dva subjekty pohybující se na trhu nemovitých věcí představují prodávající, který je vlastníkem nemovité věci a chce ji prodat, a kupující, který se naopak chce vlastníkem stát. Ti spolu uzavírají kupní smlouvu a vytvářejí trh v úzkém smyslu slova.

Dalšími dvěma významnými subjekty jsou pronajímatel, jakožto majitel nemovité věci, a nájemce, který chce danou nemovitost užívat. Nájemní vztah vzniká na základě smlouvy a nájemce platí pronajímateli nájemné.

Významnou roli představují realitní makléři, kteří jsou prostředníky mezi prodávajícími a kupujícími, respektive pronajímateli a nájemci. V daném čase soustřeďují na jednom místě

poptávku a nabídku nemovitých věcí, často se věnují i poradenství, správě či oceňování nemovitých věcí.

Dalším subjektem jsou banky, v menší míře leasingové společnosti, které pomáhají s financováním nemovité věci.

Posledním důležitým subjektem je stát, jenž vytváří právní prostředí, na jehož pozadí trh nemovitých věcí funguje. Stát také tento trh ovlivňuje prostřednictvím svého daňového systému a případně přímou regulací cen. (18)

### **1.11.2. Poptávka po nemovitých věcech**

Poptávka po nemovitostech je ze tří hlavních důvodů, vedle nichž existují ještě specifické poptávky státu a obcí, které musí zajistit veřejné služby.

Prvním důvodem je koupě pro vlastní potřebu, například pro zajištění bydlení nebo jako zázemí právnické osoby. Základní otázkou pro poptávajícího je, zda si má nemovitou věc pořídit do svého vlastnictví nebo zda si ji má pronajmout a volné finanční prostředky investovat jinde.

Druhý důvod představuje koupi pro očekávaný příjem. V tomto případě investor kupuje nemovitou věc jako zdroj relativně stabilních a dlouhodobých příjmů.

Třetím důvodem je koupě pro zvýšení hodnoty v čase, kdy investor koupí nemovitou věc v době, kdy nemá příliš vysokou cenu a prodá ji ve chvíli, kdy dojde ke změně a tím zvýšení ceny. Jedná se například o nevyužívané pozemky, kde časem dojde ke změně územního plánu a tím ke změně charakteru pozemku, čímž dojde ke skokovému zhodnocení investice.

Posledním, zvláštním důvodem je poptávka státu a obcí. Pro tyto subjekty často není důvodem zisk z pronájmu či zhodnocení majetku v čase, ale zajištění veřejných služeb. Vznikají tak objekty například jako jsou školy, nemocnice či objekty pro armádu. (17)

### **1.11.3. Nabídka nemovitých věcí**

Nabídku nemovitých věcí lze také rozdělit na tři části s rozlišným charakterem chování trhu i sektorem nabízejících.

První část trhu tvoří trh s pozemky, které na rozdíl od staveb nejsou reprodukovatelné. Kvantitativní stránka nabídky je tedy fixní a nereaguje na žádné změny na trhu. Měnit se může pouze kvalitativní stránka, tedy snaha o zvýšení hodnoty stávajícího pozemku. Způsoby, jak pozemek zhodnotit jsou různé – záleží na lokaci, ale i na možnosti využití pozemku jak z technického, právního, tak komerčního hlediska. Kvalitativní stránka se může změnit i změnou širších vztahů, bez přímé investice do samotného pozemku.

Druhý sektor trhu představuje trh se stavbami, přesněji trh se stavbami a jejich částmi. Stavby jsou, na rozdíl od pozemků, reprodukovatelné a také jsou s jejich existencí spojeny větší a širší možnosti změny jejich kvalitativních a kvantitativních parametrů. Nevýhodou staveb je to, že technicky, morálně a ekonomicky zastarávají, tudíž pokud nejsou udržovány a prováděny případné technické změny, v průběhu času se snižuje jejich hodnota.

Trh s nájmy tvoří poslední část trhu. Jedná se o specifický sektor, kde se vyskytují pronájmy pozemků, staveb nebo ploch (například reklamní plocha na fasádě) a prostor (například byt v bytovém domě) těchto staveb. (17)

### 1.11.4. Specifika trhu nemovitých věcí

Na trhu nemovitostí působí řada okolností, které vyplývají z podstaty pozemků a staveb na nich. Specifika trhu nemovitostí mají fyzickou nebo sociální podstatu.

Mezi fyzická specifika jednoznačně patří unikátnost polohy každého pozemku. Oproti spotřebnímu zboží mají nemovité věci větší životnost, jsou nepřenositelné, málo likvidní, jejich nákup a prodej je zdoluhavější a jejich hodnota je poměrně vysoká. Také je možnost nemovitou věc teoreticky využívat řadou různých způsobů, z nichž každý má jiné efekty, a to včetně ekonomických. Avšak změna způsobu užívání je vždy spojena s velkými náklady a časovou ztrátou. Za další specifikum je možné považovat to, že komerční hodnotu nemovité věci určuje z velké části vnější vlivy okolí.

Mezi sociální specifika patří absence instituce, která by poskytovala komplexní přehled o tomto trhu a byla schopná poskytovat „plný sortiment“ typů nemovitých věcí. Obecně je jen velmi malé procento nemovitých věcí současně na trhu. Naprostá většina pozemků není nabízena, čímž je možnost výběru poptávajícího velmi omezena. V neposlední řadě je specifikem i ovlivňování ceny a hodnoty nemovité věci sociálním statutem území. (19)

## 1.12. Cenové mapy

Cenové mapy představují geograficky přehledné zobrazení cen nebo jejich vývoje v rámci sledovaného regionu, vybrané země či světadílu. Mohou ukazovat vývoj cen určitých komodit či surovin, služeb, cen nemovitých věcí apod. Jedná se tedy o vyjádření prostorových aspektů ekonomické reality grafickým znázorněním.

Cenové mapy nemovitých věcí popisují prostorové uspořádání cen pozemků nebo staveb na pozemcích v dané lokaci a v daném čase. Ve finálním grafickém vyjádření se popisují pouze ceny hmotných ekonomických statků, avšak ceny obsahují i vyjádření vlivu řady podmínek, faktorů a dalších činitelů. (17)

Mezi cenové mapy nemovitých věcí patří cenová mapa stavebních pozemků, kterou definuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů:

*„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.“ (1)*

Přehled těchto map vede a jednou za tři měsíce aktualizuje Ministerstvo financí České republiky. Dále existuje celá řada cenových map prodeje a pronájmů různých typů staveb.

Cenové mapy nemovitých věcí tvoří základ, z něhož vycházejí při své činnosti odhadci majetku, realitní makléři, zájemci o koupi nemovitostí, finanční úřady, orgány státní správy a samosprávy a další.

Základem tvorby cenových map je shromažďování informací o trhu majetku, který je předmětem ocenění, jeho správná analýza a správné zařazení do příslušné databáze. Jedná se tedy o soustavnou a odbornou činnost, která musí neustále reagovat na měnící se podmínky analyzovaného trhu.

Cenové mapy nemovitých věcí jsou postaveny na velkém objemu informací, ty musejí být zároveň i dostatečně kvalitní – vždy pravdivé a úplné. V praxi se nejčastěji pracuje s transakčními a nabídkovými cenami nemovitostí. V prvním případě se využívají informace ze skutečných prodejů, pracuje se s daty z Katastru nemovitostí. V druhém případě se využívají data realitních portálů a pracuje se s nabídkami realitních kanceláří. (17)



# **ČÁST II: ANALYTICKÁ ČÁST**

## 2. Analýza trhu nemovitých věcí

V této části diplomové práce se budu zabývat analýzou trhu nemovitých věcí a z ní vyplývajícími cenovými mapami, které jsem v rámci práce sestavila.

Pro oceňování nemovitých věcí je nezbytné se na tomto trhu dobře orientovat a mít přehled o výši cen, typu nabízených objektů a jejich stavu. Z tohoto důvodu jsem se snažila si v průběhu několika měsíců tento trh zmapovat.

Vzhledem k tématu diplomové práce jsem se zaměřila na prodej, v menší míře na pronájem, bytových jednotek s dispozicí 2+1 v osobním vlastnictví v Praze.

### 2.1. Sběr dat

Data použitá pro analýzu a následné vytvoření cenových map byla čerpána z internetových serverů, a to především z realitního serveru sreality.cz. Ten se chlubí největší nabídkou nemovitých věcí v ČR, shromažďuje desetitisíce inzerátů týkajících se prodeje, pronájmu a dražby různých nemovitých věcí.

Sbírání dat probíhalo od dubna 2019 do prosince 2019, kdy jsem si vytvořila svou databázi výše zmíněných nabízených bytových jednotek k prodeji. U každého bytu jsem se zabývala jeho umístěním – lokalitou, cenou, výměrami, ale také dalšími prostory užívanými s bytovou jednotkou, stavebně – technickým stavem bytu a typem, resp. materiálem nosného systému bytového domu.

V databázi a následně v cenových mapách jsou použity nabídkové ceny, které obvykle zahrnují i blíže nespecifikovanou výši provize pro realitní kancelář. Některé inzeráty mají provizi vypsanou zvlášť, v tom případě jsem ji k základní ceně přičetla. V případě, že provize nebyla vyčíslena a bylo uvedeno, že ji základní cena neobsahuje, navýšila jsem cenu o 3%. Tyto procenta jsem zvolila jako průměrnou hodnotu na základě inzerátů, kde byla výše provize uvedena a na základě informací od několika realitních makléřů. V případě, kdy v inzerátu nebyla uvedena informace o tom, zda cena provizi již zahrnuje, navýšila jsem cenu o 1,5%.

Vzhledem k faktu, že z inzerátů často nelze vyčíst plochu jednotlivých místností, respektive plochu bytu a plochy ostatních prostor patřících k bytové jednotce, je podlahová plocha, z níž jsem následně u tvorby map vycházela, brána jako celková podlahová plocha bytové jednotky včetně veškerých prostorů patřících k bytu, například sklepní kóje, komora či lodžie. Plocha jednotlivých místností či prostor není upravována žádným koeficientem.

Pro účely diplomové práce jsem během analýzy trhu nemovitých věcí také zjišťovala, jak se pohybuje výše nájemného v jednotlivých částech Prahy v závislosti na různé velikosti a stavebně – technickém stavu řešených bytových jednotek.



## 2.2. Charakteristika zájmového území

Praha je hlavní a současně největší město České republiky. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě a rozkládá se na ploše 496 km<sup>2</sup>. Erozní činností této řeky a jejích přítoků došlo k vymodelování členitého reliéfu. Ve středu města je tak například možné najít výrazný vrchol Petřín.

Praha je centrem politiky, mezinárodních vztahů, vzdělání, kultury a ekonomiky země, také je sídlem nejvyšších zákonodárných, správních a politických orgánů státu. Žije v ní více než 1 200 000 obyvatel a denně ji navštíví přes 100 000 turistů.

Hlavní město je ekonomicky vyspělým a bohatým regionem s vysokou životní úrovní. V porovnání se zbytkem České republiky je bohatší oblastí, jsou zde také výrazně vyšší mzdy než ve zbytku ČR. Specifický pro Prahu je také zvýšený podíl ekonomicky aktivních jedinců, kteří v zde nebydlí, ale za prací do Prahy dojíždějí.

Praha je díky své jedenáct století dlouhé historii významným světovým kulturním centrem. Nachází se zde neobyčejné množství dochovaných architektonických památek, historické jádro města je Pražskou památkovou rezervací o rozloze 8,66 km<sup>2</sup>.

V hlavním městě se nachází několik vysokých škol a dále množství různých institutů a škol soukromých. Také je zde dobré sportovní zázemí v podobě stadionů, hal, bazénů a akvaparků.

Praha je hlavním dopravním uzlem v České republice a významnou křižovatkou ve střední Evropě. Má rozsáhlou dopravní infrastrukturu, která zahrnuje silniční, železniční, leteckou, cyklistickou i vodní síť. Veřejná doprava je zajišťována metrem, tramvajemi, autobusy, vlaky, přívozy a lanovkami. (20)

### 2.2.1. Členění Prahy

Současná podoba Prahy je výsledkem přirozeného historického vývoje a územního růstu. Počátek je možné sledovat již v 9. století, kdy byl založen Pražský hrad. Jeho okolí se rozšiřovalo a postupně se vyvinula samostatná města pražská Staré Město, Malá Strana, Nové Město a Hradčany. Další růst byl za doby vlády Josefa II. v 18. století. Od té doby se k městu postupně připojovala další území až do nynější podoby, kdy rozdělení Prahy čítá 57 městských částí.

Od 1. července 2001 platí rozdělení, kdy jsou městské části spravovány 22 správními obvody s rozšířenými kompetencemi, které mohou vydávat občanské průkazy, pasy, stavební povolení, živnostenská oprávnění nebo proplácet sociální dávky. Městské části tvoří celky samostatné, ty jsou spravovány zastupitelstvy v čele se starostou a radou, které sídlí na úřadech městských částí. (21)



Obr. č. 1: Správní členění hl. m. Prahy na správní obvody a městské části, zdroj: [https://www.czso.cz/csu/czso/104007-11-n\\_2011-spravni-cleneni\\_hl\\_m\\_prahy\\_na\\_spravni\\_obvody\\_a\\_mestske\\_casti\\_k\\_31\\_12\\_2010\\_-praha\\_1\\_22-](https://www.czso.cz/csu/czso/104007-11-n_2011-spravni-cleneni_hl_m_prahy_na_spravni_obvody_a_mestske_casti_k_31_12_2010_-praha_1_22-)

Praha se také člení na 10 městských obvodů, které jsou kvůli odlišení většinou číslovány římskými číslicemi I až X. Městské obvody Praha I, Praha II a Praha III jsou územně totožné se stejnojmennými městskými částmi. Ostatní městské obvody jsou již pouze formálními jednotkami a nemají vlastní samosprávu ani obecné úřady. Městské obvody jsou zároveň soudními obvody.

Další dělení hlavního města je na 112 katastrálních území. Stejně jako jinde v České republice se nejedná o jednotky územní samosprávy. Některá pražská katastrální území jsou však územně shodná s celým územím některé pražské městské části. Z urbanistického hlediska mají mnohá pražská katastrální území charakter čtvrti či vesnice. (21)

### 2.3. Cenové mapy

Na základě analýzy trhu nemovitých věcí jsem sestavila cenové mapy, které jsou přílohou této práce. Jedná se o grafické zobrazení cen a dalších faktorů bytových jednotek v daných lokalitách.

Jako vhodné členění Prahy pro mé cenové mapy jsem zvolila správní obvody. Členění na městské obvody, dle mého názoru, již ztrácí v případě cenových map vypovídající schopnost, protože velká část lokalit zasahuje od jádra města až po jeho okraj. Průměrná cena pak bude od té

skutečné v centru města výrazně nižší a u okraje naopak vyšší, než je v daném místě obvyklé. Také další údaje, které jsem do map zahrнула, by měly menší vypovídající hodnotu.

Naopak pro podrobnější členění bych potřebovala mnohem více dat – inzerátů – než bylo možné k bytovým jednotkám s dispozicí 2+1 během období analýzy sesbírat. Proto jsem jako členění mapy zvolila již zmíněné správní obvody, jichž se v Praze nachází 22.

### **2.3.1. Průměrná cena za bytovou jednotku**

První cenová mapa, která je v příloze číslo 1, zobrazuje průměrnou cenu za bytovou jednotku 2+1 v osobním vlastnictví v jednotlivých správních obvodech. Tato cena je ve velkém rozsahu. Nejnižší průměrná cena za byt je na Praze 18 ve výši 4 034 429 Kč, nejvyšší na Praze 1 ve výši 12 064 881 Kč, což je skoro trojnásobek té nejnižší. Průměrná cena v celém městě je 6 009 941 Kč.

U této mapy je nutno dodat, že ceny jsou za celou bytovou jednotku – vždy se jedná o dispozici 2+1, nicméně plocha je velmi rozdílná. Od nejmenších bytů, které mají pod 50 m<sup>2</sup>, po ty největší s plochou nad 100 m<sup>2</sup>.

V mapě je možné vidět nejvyšší ceny v centru Prahy a pokles směrem k okraji. Výjimku tvoří východní okraj, především Praha 21. Je to dáno nedostatkem prodávaných bytů s mými parametry v této lokalitě. Hodnota vychází z jednoho inzerátu, kdy nabízený byt má větší podlahovou plochu, a tudíž i vyšší cenu.

### **2.3.2. Průměrná cena za bytovou jednotkou s grafem plochy bytů**

Druhou přílohu tvoří cenová mapa, jež doplňuje mapu průměrné ceny za bytovou jednotku o koláčové grafy velikostí bytů. Jednotlivé bytové jednotky jsem rozdělila do čtyř kategorií dle celkové podlahové plochy:

- podlahová plocha ≤ 50 m<sup>2</sup>,
- podlahová plocha > 50 m<sup>2</sup> ≤ 60 m<sup>2</sup>,
- podlahová plocha > 60 m<sup>2</sup> ≤ 70 m<sup>2</sup>,
- podlahová plocha > 70 m<sup>2</sup>.

Nejmenší podlahová plocha, která se vyskytuje v mé databázi je 38,30 m<sup>2</sup>, největší potom 140,00 m<sup>2</sup>. Je tedy logické, že i ceny bytů jsou ve velkém rozptylu. Průměrná velikost bytu 2+1 v Praze se pohybuje kolem hodnoty 65,23 m<sup>2</sup>.

Dle mé analýzy se nejvíce nabízejí byty o podlahové ploše 50 – 60 m<sup>2</sup>, dále byty s podlahovou plochou nad 70 m<sup>2</sup>, na třetím místě jsou bytové jednotky o velikosti 60 – 70 m<sup>2</sup> a nakonec malé byty s podlahovou plochou pod 50 m<sup>2</sup>.

Podlahová plocha bytové jednotky	% ze všech vyhodnocených inzerátů
podlahová plocha $\leq 50 \text{ m}^2$	8%
podlahová plocha $> 50 \text{ m}^2 \leq 60 \text{ m}^2$	43%
podlahová plocha $> 60 \text{ m}^2 \leq 70 \text{ m}^2$	23%
podlahová plocha $> 70 \text{ m}^2$	26%

Tab. č. 5: Četnost nabízených bytových jednotek dle podlahové plochy

V cenové mapě je možné vidět, že v centru Prahy převažují spíše větší byty, ve střední části města jsou nabídky, co se velikosti týká, více vyrovnané a k okraji se podlahová plocha zmenšuje.

### 2.3.3. Průměrná cena za $\text{m}^2$

Třetí cenová mapa, která je v příloze číslo 3, kombinuje informace z předchozí mapy a zobrazuje průměrnou cenu za  $\text{m}^2$  v jednotlivých správních obvodech. Tato jednotková cena se pohybuje od 68 091 Kč/ $\text{m}^2$  na Praze 21 do 154 156 Kč/ $\text{m}^2$  na Praze 1. Jedná se o více než 50% nárůst jednotkové ceny v centru oproti okraji Prahy. Průměrná cena za  $\text{m}^2$  v celé Praze je pak 90 628 Kč/ $\text{m}^2$ .

Z cenové mapy je zřejmé, že v historickém jádru Prahy jsou jednotkové ceny mnohem vyšší a směrem k okraji klesají. Více méně odrážejí postupný rozvoj hlavního města a snižující se lukrativnost nemovitých věcí směrem k okraji Prahy.

### 2.3.4. Průměrná cena za $\text{m}^2$ s vyhodnocením stavu bytové jednotky a typu bytového domu

Poslední cenová mapa, již jsem do práce přiložila jako přílohu číslo 4, navazuje na tu předchozí, navíc podává informace o průměrném stavebně – technickém stavu bytových jednotek a typech bytových domů v jednotlivých správních obvodech.

Pro stavebně – technický stav jsem zvolila pět kategorií, které vycházejí z oceňovací vyhlášky. Pro lepší názornost a odlišení luxusních bytů především v centrum Prahy jsou však trochu upraveny:

- 1 – luxusní byt ve výborném stavu – nový/čerstvě zmodernizovaný v luxusním provedení,
- 2 – standardní byt ve výborném stavu – nový/čerstvě zmodernizovaný ve standardním provedení,
- 3 – byt v dobrém stavu – předpoklad provedení menších stavebních úprav (například vymalování a výměna nášlapné vrstvy podlah v některých místnostech),
- 4 – byt v nedostatečném stavu – předpoklad provedení větších stavebních úprav (například nahrazení umakartového jádra a nášlapných vrstev podlah),
- 5 – byt ve špatném stavu – kompletní modernizace celé bytové jednotky (například nahrazení umakartového jádra, modernizace kuchyně, kompletní nová elektroinstalace, výměna nášlapných vrstev podlah, výměna dveří).

Každé bytové jednotce jsem dle zjištěných informací přiřadila odpovídající číslo a následně ve své databázi pro každý správní obvod určila průměrnou hodnotu stavebně – technického stavu bytů. Tyto hodnoty jsou zobrazeny v cenové mapě.

Nejlepší průměrný stav bytových jednotek je na Praze 1 s hodnotou 2,71. Nejhorší je pak vidět na Praze 10 s hodnotou 3,88. Průměrný stav bytů v celé Praze je 3,21.

Z mapy lze odečíst, že v centru města jsou hodnoty lepší – jsou zde nabízeny lukrativnější bytové jednotky, které jsou často nově zmodernizovány a až poté prodávány. Naopak dále od jádra města se často nabízejí jednotky před modernizací.

Jak je však vidět v následující tabulce, celkově je v celé Praze relativně vyvážená nabídka bytových jednotek v jednotlivých kategoriích stavebně – technického stavu:

Stavebně – technický stav bytové jednotky	% ze všech vyhodnocených inzerátů
1	10%
2	22%
3	25%
4	24%
5	19%

Tab. č. 6: Četnost nabízených bytových jednotek dle stavebně – technického stavu

Další informace, kterou je možné ze čtvrté cenové mapy vyčíst, je typ bytového domu, v němž se nabízené bytové jednotky nacházejí. Zde jsem zvolila dvě kategorie:

- panelové domy,
- cihlové a ostatní domy.

Cihlové a ostatní domy jednoznačně převažují, avšak z mapy je zřejmé, že se v Praze nachází mnoho sídlišť, kde se stavěly domy panelové. V historické zástavbě centra Prahy jsou samozřejmě k vidění pouze klasické cihlové objekty, ale dále od jádra města – především jihovýchodním směrem je převažující nabídka bytů v panelových domech. Nejvýznamnější podíl těchto domů je na Praze 12, kde jsou sídliště na Kamýku a v Modřanech a jinak je tento správní obvod zastavěný spíše rodinnými domy.

Typ bytového domu	% ze všech vyhodnocených inzerátů
panelové domy	21%
cihlové a ostatní domy	79%

Tab. č. 7: Četnost nabízených bytových jednotek dle typu bytového domu

## 2.4. Faktory ovlivňující ceny nemovitých věcí

Tržní hodnotu nemovitých věcí ovlivňuje celá řada faktorů. Jak jsem již zmiňovala v teoretické části, jedná se především o politicko-správní, ekonomické, sociálně-demografické a fyzikální vlivy. Vzhledem k faktu, že se v práci zabývám bytovými jednotkami v Praze, lze říci, že první tři zmíněné vlivy jsou na celém území relativně podobné a rozdílnost cen dělají především

vlivy fyzikální. V průběhu analýzy trhu nemovitých věcí jsem vysledovala sedm základních fyzikálních faktorů, které cenu nejvíce ovlivňují.

### 2.4.1. Lokalita

Pravděpodobně nejdůležitějším faktorem ovlivňující cenu nemovité věci je lokalita, v níž se bytová jednotka, resp. bytový dům nachází. Z širšího pohledu lze v Praze najít čtyři základní kategorie lokalit:

- historické jádro se starými cihlovými domy (například Staré Město, Nové Město, Malá Strana),
- širší centrum města se starými cihlovými domy (například původní zástavba Žižkova, Libně, Holešovic),
- novostavby po celém území města kromě historického jádra (například Prague Marina – Holešovice, Rezidence Centra Park Praha – Žižkov, Byty Malešice – Malešice)
- sídliště ve střední až okrajové části města s panelovými či cihlovými typizovanými domy (například Zahradní Město, Sídlíště Řepy, Sídlíště Bohnice).

Jednoznačně nejvyšší ceny jsou v historickém jádru města, naopak na sídlištích je obvykle průměrná cena za m<sup>2</sup> nejnižší.

Důležitou roli hraje také užší lokalita – okolí bytového domu a jeho atraktivita. Cenu zvyšuje dobrá občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti, přítomnost udržované veřejné zeleně a celkově kvalitní veřejný prostor. Mimo historické centrum města jsou také oceňovány větší plochy zeleně jako parky či lesoparky, které se nacházejí v blízkosti domu, menší hustota zástavby, jež poskytuje dostatečný prostor a dobré osvětlení bytového domu, či větší vzdálenost od rušných komunikací, respektive celkový klid v okolí domu.

### 2.4.2. Dopravní dostupnost, parkování

S lokalitou úzce souvisí dopravní dostupnost, a to jak veřejnou hromadnou dopravou, tak osobní dopravou. U bytových jednotek je velmi důležitým faktorem dostupnost MHD, a to jednak vzdálenost zastávky od bytového domu, ale také četnost spojů a doba cesty – většinou počítána do historického jádra města. Logicky dobrá dopravní dostupnost cenu zvyšuje. Výrazné zvýšení je pak možné sledovat v docházkové vzdálenosti stanic metra.

V dnešní době s rostoucím množstvím automobilů je však také důležitý faktor dobré dopravní dostupnosti právě osobním automobilem. Většinou se hledí na dobrou dostupnost jak do centra města, tak naopak i na snadný výjezd mimo Prahu.

Cenu nemovité jednotky tím pádem také ovlivňuje možnost parkování u bytové jednotky. S nedostatkem parkovacích stání se potýká celá Praha, a tak je možnost snadnějšího parkování v blízkosti bytového domu či přímo v něm oceňována kladně.

### **2.4.3. Stavebně-technický stav bytové jednotky**

Neopominutelným faktorem ovlivňujícím cenu bytové jednotky je její stavebně-technický stav. Je logické, že čím bude její stav lepší, tím bude mít vyšší hodnotu. Stěžejní je zrekonstruované jádro, nová kuchyňská linka, vyměněná nebo repasovaná okna, kvalitní podlahy a nová elektroinstalace.

Nicméně to neznamena, že by nebyl zájem o bytové jednotky ve špatném stavu. Naopak je mnoho zájemců, kteří si raději pořídí levnější byt ke kompletní modernizaci a ušetřené peníze z koupi vloží právě do přestavby dle svých představ.

### **2.4.4. Umístění bytové jednotky v domě**

Tržní hodnotu snižuje umístění bytové jednotky v přízemí a posledním podlaží. V 1.NP bývá problém s větším hlukem jak ze společných prostor domu, tak z komunikací v blízkosti. Také je zde větší riziko vykradení. Naopak poslední patro je obávané kvůli netěsnostem střechy, většímu přehřívání bytové jednotky a případně hluku z výtahové šachty. Obecně bývají méně žádaná, tudíž cenu snižují, vyšší podlaží, a to především v domech bez výtahu, ale i v objektech s výtahem bývá obava z jeho poruchy.

Cenu také ovlivňuje umístění výtahu v domě. Cennější je, pokud se nachází na stejném patře jako vchod do bytové jednotky.

Samozřejmě se vyskytují i výjimky, kdy bytová jednotka umístěná v přízemí domu bude kompletně upravena pro bezbariérové užívání a tím se zvýší její cena. Dále také byt v přízemí, k němuž patří předzahrádka přístupná přímo z bytu. Nebo naopak v podkroví bude luxusní mezonetový byt, což je však u bytové jednotky s dispozicí 2+1 málo pravděpodobné.

### **2.4.5. Orientace bytové jednotky**

Dalším vysledovaným faktorem hrajícím roli v ceně nemovitých věcí je orientace jejich obytných místností ke světovým stranám. Cenu jednoznačně snižuje, pokud jsou místnosti orientovány pouze na sever – v bytě je pak méně světla a pocitově je chladnější. Ideální je umístění ložnice východním směrem a obývacího pokoje jižním nebo západním. Výjimku pak tvoří nezateplené panelové domy, kdy umístění obytných místností jižním směrem znamená v létě jejich větší přehřívání.

Dalším z vlivů ovlivňujících cenu je výhled z bytové jednotky. Cenu zvyšuje výhled do dále, hezké panoráma nebo třeba výhled do zeleně. Naopak pohled do oken sousedního panelového domu cenu snižuje.

### **2.4.6. Velikost, dispozice, prostory užívané s bytovou jednotkou**

V Praze je aktuálně větší zájem o menší byty, čímž se zvyšuje jejich cena za m<sup>2</sup>. Toto je pozorovatelné i u dispozic 2+1, kdy byty s podlahovou plochou 50 – 60 m<sup>2</sup> mají jednotkovou cenu

vyšší, než byty o větší ploše. Naopak u moc malých bytů o této dispozici – pod 50 m<sup>2</sup> – cena za m<sup>2</sup> zase klesá.

Ač se v celé práci zabývám pouze dispozicí 2+1, i u ní je podstatné, jak přesně vypadá. Průchozí pokoje cenu snižují, stejně tak společná koupelna s WC nebo zbytečně velká chodba na úkor pokojů. Nepříznivě se na ceně odráží i atypické obloukové zdi nebo množství výklenků, které snižují využitelnost plochy bytu.

Tržní hodnotu naopak zvyšují prostory užívané spolu s bytovou jednotkou – lodžie nebo balkón, sklepní kóje, komora či parkovací stání. U novostaveb se čím dál častěji také vyskytují již zmiňované předzahrádky, které patří k bytovým jednotkám v přízemí.

### **2.4.7. Stavebně-technický stav bytového domu, společné prostory**

Jako poslední významný faktor, který se odráží v ceně bytové jednotky, jsem vyhodnotila stavebně-technický stav bytového domu, jeho typ a vybavení.

Bytové jednotky v cihlovém domě mají až o 30% vyšší cenu než ty v panelovém domě. Důležitý je také rozsah provedené revitalizace – zateplení objektu, výměna vstupních bezpečnostních dveří, užití tvrzených skel u oken společných prostor, instalace domovního vratného nebo zabezpečovacího systému v podobě kamer, či výměna výtahu, nové stoupačky a nová elektroinstalace. Cenu naopak snižuje, pokud je dům zanedbaný a společné prostory neudržované.

Pozitivní vliv na cenu má také přítomnost společných částí domu jako je kolárna, kočárkárna, případně dílna či sušárna.

## **2.5. Shrnutí analýzy trhu nemovitých věcí**

V této části diplomové práce jsem se podrobně zabývala analýzou trhu, a to konkrétně bytových jednotek 2+1 v osobním vlastnictví v Praze.

Je možné říci, že cena za metr čtvereční bytové jednotky v Praze je obecně poměrně vysoká, což je dáno značně převyšující poptávkou nad nabídkou bytů. Růst cen však přestává být tak markantní jako v předchozích letech. Vzhledem k vysoké ceně bytových jednotek v kombinaci s nepříznivými podmínkami hypoték, je mnoho lidí, kteří si chtějí pořídit nemovitou věc k vlastnímu bydlení, vyloučena z trhu.

Z tohoto důvodu je čím dál větší zájem o menší byty, které jsou tím pádem levnější. Mnou řešené bytové jednotky s dispozicí 2+1 jsou tedy poměrně oblíbené a prodává se jich dostatečné množství. Mohla jsem tedy vytvořit databázi, která má takový počet vzorků, že již má určitou vypovídající hodnotu.

Nicméně jsou tři správní obvody – Praha 20, Praha 21 a Praha 22, kde se mi za celou dobu podařilo najít pouze po jedné nabídce a vypovídající hodnota zde tudíž rapidně klesá. Předpokládám, že malé množství inzerátů je dané tím, že se jedná o okraj Prahy, kde je vesměs



zástavba rodinných domů. Bytové domy se zde nacházejí zřídka. A když už zde jsou, jedná se většinou o novostavby, kde je častěji dispozice 2kk nebo 3kk.

Na základě sběru dat a jejich analýzy jsem vytvořila cenové mapy, určila faktory ovlivňující ceny nemovitých věcí a získala dobrý podklad pro další část mé diplomové práce.



# **ČÁST III: PRAKTICKÁ ČÁST**

### 3. Oceňování bytových jednotek

V této části diplomové práce se budu zabývat oceněním tří konkrétních bytových jednotek s dispozicí 2+1 v osobním vlastnictví v Praze. Vzhledem ke znalostem získaným v analytické části, jsem pro oceňování vybrala takové bytové jednotky, aby byly rozdílné. Nacházejí se tedy v různých správních obvodech, mají odlišný stavebně-technický stav a dvě jsou v panelovém bytovém domě a jedna v cihlovém.

U každé bytové jednotky budu nejdříve řešit její současný stav a vypočítám cenu zjištěnou – administrativní ocenění a obvyklou cenu – tržní ocenění. Následně navrhnu modernizaci bytu a udělám odhad její ceny. Poté určím obvyklou cenu pro budoucí stav bytové jednotky po modernizaci.

Při zjišťování cen budu vycházet z teoretické části této diplomové práce. U administrativního oceňování z kapitoly 1.9.3.1. Porovnávací způsob u bytových jednotek.

Pro zjištění obvyklé ceny použiji porovnávací a výnosovou metodu. Při zjišťování porovnávací hodnoty budu vycházet z teorie uvedené v kapitole 1.10.1 Porovnávací metoda. Výnosová hodnota bude spočítána na základě postupu uvedeného v kapitole 1.10.2.2 Transformace výnosů na současnou hodnotu, konkrétně podle vzorce číslo 13.

#### 3.1. Bytová jednotka I – Práčská

##### 3.1.1. Charakteristika bytové jednotky

###### 3.1.1.1. Základní údaje

<b>Předmět ocenění:</b>	Bytová jednotka – byt
<b>Adresa:</b>	Práčská, 106 00, Praha 10 – Záběhlice
<b>Katastrální území:</b>	Záběhlice [732117]
<b>Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:</b>	2078/119, 2078/120, 2078/121, 2078/122, 2078/123, 2078/124, 2078/125, 2078/126, 2078/127, 2078/117
<b>Číslo jednotky:</b>	2674/7
<b>Spoluvlastnický podíl na společných částech domu včetně pozemků:</b>	53/9846

Tab. č. 8: Základní údaje

###### 3.1.1.2. Místopis

Záběhlice jsou poměrně velké katastrální území v jihovýchodní části Prahy. Nachází se ve dvou městských i správních obvodech – Staré Záběhlice, Zahradní Město a Sídliště Práčská jsou na Praze 10, Spořilov na Praze 4.

Záběhllice byly od románské doby tradiční zemědělskou vsí, jejíž podobu si Staré Záběhllice zachovaly i po připojení k Praze v roce 1922 a venkovský charakter mají až dodnes. V období první republiky vznikly na okrajích Záběhllic satelitní vilová městečka. Ta byla po druhé světové válce místo původně zamýšlených řadových domků dostavěna velkými sídlišti.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází na Sídlišti Práčská, původně nazývané Sídliště Mládeže, mezi Sněžkovou a Práčskou ulicí při východním okraji katastrálního území Záběhllice. Postavené bylo v 80. letech 20. století Stavebním bytovým družstvem mládeže. (22)

Bytový dům, v němž je oceňovaná bytová jednotka, leží na úplném okraji Záběhllic a je vymezen ulicemi Práčská, Jasmínová, Přesličková a Hledíková. Tato část sídliště má menší hustotu zastavění, kolem domu se tudíž nachází zeleň a v blízkosti jsou i dětská hřiště.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Asi 350 metrů je vzdálené větší nákupní a zábavní centrum VIVO! Hostivař, nedaleko je Penny Market či OC Cíl. V Záběhllicích jsou také mateřské školky, základní školy i vyšší odborná škola, dopravní hřiště, městská knihovna či třeba domov pro seniory.

Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – jak autobusy, tak tramvajemi s návazností na stanici metra A Skalka a Strašnická, případně metra C Opatov a Chodov. Autobusová i tramvajová zastávka se nachází před obchodním centrem VIVO! Hostivař ve vzdálenosti zhruba 400 metrů. Na opačnou stranu v ulici Práčská je méně obslužená autobusová zastávka ve vzdálenosti asi 350 metrů.

Ve vzdálenosti přibližně 2 kilometry je železniční zastávka Praha – Hostivař, odkud jezdí vlaky mimo jiné na pražské hlavní nádraží.

K oceňované nemovité věci je možné se z historického centra Prahy dopravit veřejnou hromadnou dopravou v průměru zhruba za 45 až 60 minut.

Automobilová dostupnost je k bytové jednotce dobrá, ač v dopravní špičce hodně ovlivněna vytížeností hlavních tahů. Výhodou je nedaleké velké parkoviště.

<b>Poloha, okolí a dopravní dostupnost</b>	
Poloha v obci:	Navazující na střed obce až okrajová část
Okolí:	Bytová zóna a občanská vybavenost
Dopravní dostupnost (do 10 min pěšky):	MHD
Dopravní dostupnost (do 10 min autem):	Dálnice / silnice I. třídy

Tab. č. 9: Poloha, okolí a dopravní dostupnost

### 3.1.1.3. Celkový popis nemovité věci

Objekt, v němž se oceňovaná jednotka nachází, je klasický volně stojící panelový dům typu G 57 postavený v roce 1965. Orientovaný je podélnou osou východ – západ, rovnoběžně s ulicemi Práčská a Přesličková. Má devět sekcí, po pěti je dům o tři metry uskočený jižním směrem. V celé délce je dům podsklepený a má sedm nadzemních podlaží. V každé sekci se nachází 20 bytových jednotek po třech v každém podlaží, pouze v prvním podlaží jsou jen dvě, dohromady tedy 180. Přístup do každé sekce je z jižní i severní strany.

Dům má příčný stěnový nosný systém, rozpon je 3,6 metru. Stěnové panely jsou struskopemzobetonové o tloušťce 180 mm. Hloubka objektu je 11,2 metru. Konstrukční výška podlaží činí 2,85 metru, světlá výška 2,7 metru. Stropní panely jsou železobetonové plné o tloušťce 100 mm. Obvodový plášť je předsazený před čela příčných nosných stěn. Průčelní i štítové panely ze struskopemzobetonu mají tloušťku 240 mm, v celé ploše je objekt zateplený kontaktním zateplovacím systémem. Střecha je plochá, dvouplášťová, složená ze železobetonové střešní desky tloušťky 80 mm, heraklitu o tloušťce 50 mm, škvárového násypu, železobetonových panelů uložených ve spádu a živičné krytiny.

Každému bytu v objektu náleží lodžie. Ty z jižní strany jsou zapuštěné, ty ze severní strany jsou předsazené vedle výtahové šachty.

Stavebně technický stav domu je dobrý, odpovídá stáří a prováděným opravám. Celkově je dům udržovaný.

<b>Inženýrské sítě a využití nemovité věci</b>	
Přípojky:	Voda, kanalizace, plyn, elektro, telefon
Přístupová komunikace:	Zpevněná
Využití	Bydlení

Tab. č. 10: Inženýrské sítě a využití nemovité věci

#### 3.1.1.4. Přístup a příjezd k pozemku

Přístup do bytového domu je z chodníku, na nějž je přístup z veřejné komunikace patřící hlavnímu městu Praze. Přístup a příjezd je přes pozemky:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník / komentář
5868	Ostatní plocha	Hlavní město Praha / nejbližší možný příjezd
2078/117	Ostatní plocha	Vlastníci BD / pěší přístup
2078/118	Zastavěná plocha a nádvoří	Hlavní město Praha / pěší přístup

Tab. č. 11: Přístup a příjezd k pozemku

#### 3.1.1.5. Popis oceňované bytové jednotky

Bytová jednotka č. 2674/7 se nachází ve druhé sekci od východu ve 3.NP. Orientovaná je okny obytných místností na jih do pásu zeleně. Vstup je ze společných prostor – schodiště s výtahem. K bytu přísluší nezasklená lodžie předsazená vedle výtahové šachty přístupná z mezipodesty, orientovaná je na severní stranu. Dále pak sklepní kóje v suterénu domu.

Bytová jednotka prošla v roce 2010 částečnou modernizací. Okna jsou plastová, vnitřní dveře nové v původních ocelových zárubních, vchodové dveře jsou kompletně původní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří plovoucí laminátová podlaha, koberec a dlažba. V kuchyni je standardní kuchyňská linka se sklokeramickou deskou a elektrickou troubou. V koupelně se nachází vana a umyvadlo, WC je v oddělené místnosti. Čelní strana jádra je z panelu, ostatní stěny jsou vyzděné.

Výpis z katastru nemovitostí a fotodokumentace bytové jednotky jsou v příloze č. 5 a v příloze č. 6 této práce.

Výpočet podlahové plochy bytové jednotky dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška:

Místnost	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná podl. plocha [m <sup>2</sup> ]
Obývací pokoj	16,66	1	16,66
Kuchyně	8,29	1	8,29
Ložnice	16,66	1	16,66
Koupelna	2,33	1	2,33
WC	0,80	1	0,80
Chodba	6,07	1	6,07
Nezasklená lodžie	2,02	0,2	0,40
Sklepní kóje	2,00	0,1	0,20
<b>Podlahová plocha celkem</b>	<b>54,83</b>	<b>Započitatelná podlahová plocha celkem</b>	<b>51,41</b>

Tab. č. 12: Výpočet podlahové plochy

### 3.1.2. Administrativní oceňování – cena zjištěná – současný stav

#### 3.1.2.1. Bytová jednotka včetně příslušenství a podílu na společných částech domu

Zařazení katastrálního území obce do oblasti dle přílohy č. 2, tabulky č. 3:

Pořadové číslo	Kat. území - název	Kat. území - kód	Číslo oblasti
108	Záběhlice	732117	10

Tab. č. 13: Zařazení katastrálního území, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

Určení základní ceny dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Praha – oblast 10: 60 124 Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 27, tabulky č. 2:

<b>Index konstrukce a vybavení</b>				
$I_V = \left( 1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10}$				
<b>V<sub>i</sub></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Číslo</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota V<sub>i</sub></b>
1	Typ stavby	III.	Budova - panelová, zateplená	0
2	Společné části domu	II.	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0
4	Umístění bytu v domě	III.	2.-4. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0
10	Stavebně-technický stav	III.	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
Součet znaků č. 1 až 9		0,080	<b>Index I<sub>v</sub></b>	<b>0,670</b>

Tab. č. 14: Výpočet indexu I<sub>v</sub>, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

\* hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s:

$$s = 1 - 0,005 \times y$$

kde

s            koeficient,  
y            stáří stavby v rocích

$$s = 1 - 0,005 \times 54 = 0,73$$

$$V_{10} = 0,85 \times 0,73 = 0,621$$



Výpočet indexu trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

<b>Index trhu</b>				
$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$				
<b>P<sub>i</sub></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Číslo</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota P<sub>i</sub></b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2	Vlastnické vztahy	IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1
Součet znaků č. 1 až 5		0,010	<b>Index I<sub>T</sub></b>	<b>1,010</b>

Tab. č. 15: Výpočet indexu  $I_T$ , zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky, pokud se stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo stavba nebo jednotka oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky; v ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.

Výpočet indexu polohy pro pozemky zastavěné – rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel dle přílohy č. 3, tabulky č. 3:

<b>Index polohy</b>				
$I_P = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i \right)$				
<b>P<sub>i</sub></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Číslo</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota P<sub>i</sub></b>
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	0
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
Součet znaků č. 2 až 9		0,060	<b>Index I<sub>P</sub></b>	<b>1,060</b>

Tab. č. 16: Výpočet indexu I<sub>P</sub>, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

Ocenění porovnávacím způsobem:

ZC	Základní cena	60 124,00 Kč/m <sup>2</sup>
I <sub>V</sub>	Index konstrukce a vybavení	0,670
ZCU	$ZCU = ZC \times I_V$	40 291,50 Kč/m <sup>2</sup>
I <sub>T</sub>	Index trhu	1,010
I <sub>P</sub>	Index polohy	1,060
PP	Podlahová plocha	51,41 m <sup>2</sup>
CB	$CB = PP \times ZCU \times I_T \times I_P$	2 217 798,27 Kč
<b>Cena zjištěná – bytová jednotka</b>		<b>2 217 798,27 Kč</b>

Tab. č. 17: Výpočet ceny zjištěné – bytová jednotka, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

### 3.1.2.2. Pozemky

Cena pozemků je stanovena na základě dat z platné cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy. Všechny dotčené pozemky se nacházejí v katastrálním území Záběhllice [732117].

Parcelní číslo	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena dle cen. mapy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena [Kč]
2078/117	ostatní plocha, ostatní komunikace	1 547	3 000,00	4 641 000,00
2078/119	zastavěná plocha a nádvoří	210	3 000,00	630 000,00
2078/120	zastavěná plocha a nádvoří	207	3 000,00	621 000,00
2078/121	zastavěná plocha a nádvoří	210	3 000,00	630 000,00
2078/122	zastavěná plocha a nádvoří	209	3 000,00	627 000,00
2078/123	zastavěná plocha a nádvoří	208	3 000,00	624 000,00
2078/124	zastavěná plocha a nádvoří	210	3 000,00	630 000,00
2078/125	zastavěná plocha a nádvoří	209	3 000,00	627 000,00
2078/126	zastavěná plocha a nádvoří	207	3 000,00	621 000,00
2078/127	zastavěná plocha a nádvoří	208	3 000,00	624 000,00
Cena celkem				10 275 000,00
Spoluvlastnický podíl				53/9846
<b>Cena zjištěná – pozemky – spoluvlastnický podíl</b>				<b>55 309,00 Kč</b>

Tab. č. 18: Výpočet ceny zjištěné - pozemky, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

### 3.1.2.3. Trvalé porosty

Na pozemku parc. č. 2078/117 se nachází porost okrasných stromů a keřů – jehličnany s pokryvnou plochou cca 200 m<sup>2</sup> a živé ploty s pokryvnou plochou cca 100 m<sup>2</sup>. Ocenění je provedeno zjednodušeným způsobem podle § 47.

P	Pokryvná plocha okrasných rostlin (odhadem)	300 m <sup>2</sup>
CP	Cena pozemku dle cenové mapy	3000,00 Kč/m <sup>2</sup>
k	Koeficient	0,085
C <sub>TP</sub>	$C_{TP} = P \times CP \times k$	76 500 Kč
Spoluvlastnický podíl		53/9846
<b>Cena zjištěná – trvalé porosty – spoluvlastnický podíl</b>		<b>411,79 Kč</b>

Tab. č. 19: Výpočet ceny zjištěné – trvalé porosty, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

### 3.1.2.4. Rekapitulace ceny zjištěné

Bytová jednotka vč. příslušenství a podílu na společných částech domu	2 217 798,27 Kč
Pozemky ve výši spoluvlastnického podílu	55 309,00 Kč
Trvalé porosty ve výši spoluvlastnického podílu	411,79 Kč
Cena celkem	2 273 519,32 Kč
<b>Celková cena zjištěná po zaokrouhlení</b>	<b>2 273 520 Kč</b>

Tab. č. 20: Výpočet ceny zjištěné, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

### 3.1.3. Oceňování založené na tržních principech – tržní hodnota – současný stav

#### 3.1.3.1. Porovnávací metoda

Porovnávací metoda nejlépe odráží aktuální nabídku a poptávku po daném typu bytových jednotek. V Záběhlicích se jedná o běžně obchodovatelnou nemovitou věc.

Stěžejní je vybrání vhodných vzorků, které představují co nejpodobnější nemovitou věc, vyskytující se v okolí. Pro porovnání byly vybrány čtyři bytové jednotky ze Záběhlic a Hostivaře. Vždy se jedná o byt s dispozicí 2+1 v panelovém bytovém domě, v osobním vlastnictví a v podobném technickém stavu.

Vzorky byly vybírány z internetových stránek nabízející nemovité věci v České republice. Ceny jsou tedy nabídkové a ty jsou většinou vyšší než ceny kupní. Proto je ve výpočtu užitá korekce 5%. Se zdrojem dat souvisí i podlahová plocha – z inzerátů není vždy patrná přesná výměra jednotlivých místností. Z tohoto důvodu je u tržního ocenění užívána podlahová plocha všech prostor náležících k bytu bez užití koeficientů.

Vzhledem k tomu, že všechny nemovité věci jsou určeny k prodeji, který bude zprostředkován přes realitní kancelář, nedochází k žádným odlišným podmínkám transakce. Jsou použity pouze korekční činitele týkající se odlišných vlastností jednotlivých nemovitých věcí.

#### Porovnávaná nemovitá věc I

*Adresa: Sasanková, Praha 10 – Záběhlice*

*Podlaží: 6.NP / 1PP + 7NP*

*Dispozice: 2+1*

*Podlahová plocha: 61,00 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 3 700 000 Kč*

Bytová jednotka se nachází v krajní sekci panelového domu u komunikace Topolová. Orientovaná je obytnými místnostmi na jih a sever, zasklená lodžie přístupná z pokoje je orientovaná na západ, na komunikaci Topolová. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu.



*Obr. č. 2: Porovnávaná nemovitá věc I*

Byt je více méně v původním stavu s částečně zděným jádrem. Okna, včetně francouzského jsou plastová, dveře jsou původní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří parkety a dlažba. V kuchyni je velice jednoduchá starší kuchyňská linka s volně stojícím plynovým sporákem a troubou. V koupelně se nachází starší vana a umyvadlo, WC je v oddělené místnosti.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – zateplená fasáda, plastová okna a vstupní dveře, plastové stoupačky, nové výtahy.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. Automobilová dostupnost je dobrá, ač v dopravní špičce hodně ovlivněna vytížeností hlavních tahů. V okolí bytového domu je nedostatek parkovacích ploch.

### Porovnávaná nemovitá věc II

Adresa: Zvonková, Praha 10 – Záběhllice

Podlaží: 5.NP / 1PP + 7NP

Dispozice: 2+1

Podlahová plocha: 54,20 m<sup>2</sup>

Nabídková cena: 3 600 000 Kč

Bytová jednotka se nachází ve vnitřní sekci panelového domu. Orientovaná je obytnými místnostmi na jih. K bytu přísluší zasklená lodžie předsažená vedle výtahové šachty přístupná z mezipodesty, orientovaná je na severní stranu. Dále pak sklepní kóje v suterénu domu.



Obr. č. 3: Porovnávaná nemovitá věc II

Byt je více méně v původním stavu s částečně zděným jádrem. Okna jsou plastová, dveře původní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří parkety v pokojích a lino ve zbytku místností. V kuchyni je stará kuchyňská linka s volně stojícím plynovým sporákem a troubou. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo, WC je v oddělené místnosti.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – zateplená fasáda, nové výtahy.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. Automobilová dostupnost je dobrá, ač v dopravní špičce hodně ovlivněna vytížeností hlavních tahů. V okolí bytového domu je nedostatek parkovacích ploch.

### Porovnávaná nemovitá věc III

Adresa: Na Groši, Praha 15 – Hostivař

Podlaží: 2.NP / 1PP + 5NP

Dispozice: 2+1

Podlahová plocha: 67,60 m<sup>2</sup>

Nabídková cena: 4 280 000 Kč

Bytová jednotka se nachází ve vnitřní sekci panelového domu. Orientovaná je obytnými místnostmi na jih a sever, nezasklená lodžie přístupná z pokoje je orientovaná na jih. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu.



Obr. č. 4: Porovnávaná nemovitá věc III

Byt je v původním stavu se zděným jádrem. Okna, včetně balkonových dveří jsou plastová, dveře jsou původní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří lino a koberec. V kuchyni je kuchyňská linka s volně stojícím sporákem. V koupelně se nachází původní vana a umyvadlo, WC je v oddělené místnosti.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – zateplená fasáda, plastová okna a vstupní dveře.

V širším okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. V blízkosti je málo frekventovaná autobusová zastávka. Ve vzdálenosti přibližně 700 metrů se nachází více vytížená autobusová, a především tramvajová zastávka. Automobilová dostupnost je dobrá, ač v dopravní špičce hodně ovlivněna vytížeností hlavních tahů.

#### **Porovnávaná nemovitá věc IV**

*Adresa: U dvojdomů, Praha 15 – Hostivař*

*Podlaží: 3.NP / 1PP + 14NP*

*Dispozice: 2+1*

*Podlahová plocha: 63,00 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 5 200 000 Kč*

Bytová jednotka se nachází ve věžovém panelovém domu. Z bytu je přístupná lodžie a komora, v suterénu domu je sklepní kóje patřící k bytu.



*Obr. č. 5: Porovnávaná nemovitá věc IV*

Byt je po částečné modernizaci, a to především koupelny a kuchyně. Okna, včetně balkonových dveří jsou plastová. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří zrenovované parkety a novější dlažba. V kuchyni je novější větší kuchyňská linka vybavená standardními spotřebiči. Koupelna je prostorná a nachází se v ní rohová vana.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – zateplená fasáda, plastová okna a vstupní dveře.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. Ve vzdálenosti přibližně 700 metrů se nachází i tramvajová zastávka a železniční stanice. Automobilová dostupnost je dobrá, ač v dopravní špičce hodně ovlivněna vytížeností hlavních tahů. V okolí bytového domu je nedostatek parkovacích ploch.

	OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC I	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC II	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC III	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC IV
<b>Lokalita</b>	Praha 10 - Záběhllice	Praha 10 - Záběhllice	Praha 10 - Záběhllice	Praha 15 - Hostivař	Praha 15 - Hostivař
<b>Adresa</b>	Pračská	Sasanková	Zvonková	Na Groši	U dvojdomů
<b>Nabídková cena</b>		3 700 000 Kč	3 600 000 Kč	4 280 000 Kč	5 200 000 Kč
<b>Korekce ceny (5%)</b>		185 000 Kč	180 000 Kč	214 000 Kč	260 000 Kč
<b>Cena po korekci</b>		3 515 000 Kč	3 420 000 Kč	4 066 000 Kč	4 940 000 Kč
<b>Podlahová plocha</b>	54,83 m <sup>2</sup>	61,00 m <sup>2</sup>	54,20 m <sup>2</sup>	67,60 m <sup>2</sup>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>		57 622,95 Kč	63 099,63 Kč	60 147,93 Kč	78 412,70 Kč
<b>Lokalita</b>		1	1	1,05	1
<b>Stavebně-tech. stav domu</b>		1,05	1,05	1	1
<b>Stavebně-tech. stav bytu</b>		1,15	1,15	1,15	1
<b>Umístění bytu v domě</b>		1,05	1,05	1	1
<b>Orientace obyt. místností</b>		1	1	1	1
<b>Balkón/lodžie</b>		0,95	1	0,95	0,95
<b>Sklep</b>		1	1	1	1
<b>Dopravní dostupnost</b>		1	1	1,05	1
<b>Parkování</b>		1,05	1,05	1	1,05
<b>Upravená cena za m<sup>2</sup></b>		72 028,69 Kč	82 029,52 Kč	72 177,51 Kč	78 412,70 Kč
<b>Výsledná jednotková cena</b>		76 162,1 Kč			
<b>Porovnávací hodnota</b>		4 175 968,24 Kč			
<b>Porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>		<b>4 176 000 Kč</b>			

Tab. č. 21: Výpočet porovnávací hodnoty

### 3.1.3.2. Výnosová metoda

Výše nájemného za měsíc je stanovena na základě průzkumu trhu, dle údajů o obvyklé výši nájemného pro srovnatelné nemovité věci v podobné lokalitě. Ve výpočtu je uvažováno s obměnou nájemce jednou za čtyři roky, vzhledem k velké poptávce po bytech tohoto typu se počítá s výpadkem nájemného při hledání nového nájemce na maximálně jeden měsíc.

Provozní náklady jsou stanoveny dle skutečně placených nákladů u oceňované jednotky. U variabilních nákladů je předpoklad, že je bude nájemce platit přímo dodavateli/SVJ nebo mu budou přeúčtovávány vlastníkem mimo sjednané nájemné.

Míra kapitalizace je stanovena dle přílohy č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška. Transformace výnosů na současnou hodnotu je provedena metodou výnosového kapitalizování, a to použitím věčné renty, kdy je předpokládáno, že kdykoliv bude renta přerušena, je možné nemovitost prodat bez relativní ztráty její hodnoty.

<b>Předpokládané výnosy</b>	
Měsíční výše nájemného	13 000,00 Kč
<b>Potenciální hrubý výnos (PHV)</b>	<b>156 000,00 Kč</b>
Výpad nájemného a ztráty – ¼ měsíce	3 250,00 Kč
<b>Efektivní hrubý výnos (EHV)</b>	<b>152 750,00 Kč</b>
<b>Provozní náklady</b>	
Fixní náklady (daň z nemovité věci + pojištění nemovité věci)	1 650,00 Kč
Variabilní náklady (energie, odpad, úklid, správa nemovité věci atd.)	Platí nájemce
Obnovovací náklady (fond oprav)	12 000,00 Kč
<b>Provozní náklady (PN)</b>	<b>13 650,00 Kč</b>
<b>Rekapitulace výnosové hodnoty</b>	
<b>Čistý provozní výnos (V)</b>	<b>139 100,00 Kč</b>
Míra kapitalizace ( $i_v$ )	5,50%
Výnosová hodnota	2 529 090,91 Kč
<b>Výnosová hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>2 529 000 Kč</b>

Tab. č. 22: Výpočet výnosové hodnoty

### 3.1.3.3. Analýza hodnot – objektivní tržní hodnota

Cena zjištěná porovnávací metodou	60%	4 176 000 Kč
Cena zjištěná výnosovou metodou	40%	2 529 000 Kč
Cena zjištěná nákladovou metodou	0%	0 Kč
Vážený průměr		3 517 200 Kč
<b>Cena obvyklá po zaokrouhlení</b>		<b>3 517 000 Kč</b>

Tab. č. 23: Analýza hodnot

Výsledná cena obvyklá (tržní hodnota) bytové jednotky č. 2674/7 je ke dni ocenění 3 517 000 Kč.



### 3.1.4.Návrh modernizace bytové jednotky

Vzhledem k modernizaci bytové jednotky před přibližně 10 lety je navržena pouze částečná modernizace. Uvažuje se především s výměnou prvků krátkodobé životnosti.

V celé bytové jednotce bude provedena kompletní nová elektroinstalace včetně rozvaděče. Dále dojde k vybourání a položení nové dlažby, která je místy poničená a uvolněná, také dojde k vybourání a nalepení nových obkladů v koupelně, na WC i v kuchyni. V pokoji bude koberec nahrazen laminátovou plovoucí podlahou. V celém bytě dojde k vyčištění zdí a stropů na nosnou konstrukci a následně vyhotovení nových omítek a malby. V koupelně a na WC budou vyměněny zařizovací předměty za nové a budou instalovány ventilátory. V kuchyni bude realizována příprava pro digestoř. Vchodové dveře budou ve stávající ocelové zárubni vyměněny za nové bezpečnostní.

Cena modernizace bytové jednotky je odhadnuta na 386 000Kč. Detailnější rozpis odhadnuté částky je uveden v následující tabulce.

Druh stavební práce	Cena	Detailnější popis
Bourací práce	70 000 Kč	Dlažba, koberec, obklady, omítky
Elektroinstalace	90 000 Kč	Nová el. síť včetně rozvaděče
Povrchy podlah	45 000 Kč	Laminátová podlaha, dlažba
Omítky	90 000 Kč	V celém bytě
Obklady	20 000 Kč	Koupelna, WC, kuchyně
Malba	10 000 Kč	V celém bytě
Zařizovací předměty	38 000 Kč	Nová koupelna a WC
Vzduchotechnika	8 000 Kč	2x ventilátor, příprava pro digestoř
Vstupní dveře	15 000 Kč	Nové bezpečnostní vstupní dveře
<b>Cena celkem</b>	<b>386 000 Kč</b>	

Tab. č. 24: Odhad ceny modernizace

### 3.1.5.Oceňování založené na tržních principech – tržní hodnota – budoucí stav

#### 3.1.5.1. Porovnávací metoda

Porovnávací hodnota budoucího stavu je spočítána stejně jako porovnávací hodnota současného stavu.

Pro porovnávání byly opět vybrány čtyři bytové jednotky, a to ze Záběhlic, Hostivaře a Strašnic. Vždy se jedná o byt s dispozicí 2+1 v panelovém bytovém domě, v osobním vlastnictví a v podobném technickém stavu, tzn. po alespoň částečně modernizaci v poslední době.

### Porovnávaná nemovitá věc I

Adresa: Dubečská, Praha 10 – Strašnice

Podlaží: 1.NP / 1PP + 5NP

Dispozice: 2+1

Podlahová plocha: 73,00 m<sup>2</sup>

Nabídková cena: 5 750 000 Kč

Bytová jednotka se nachází v krajní sekci panelového domu. Orientovaná je obytnými místnostmi na západ s výhledem na zeleň do dvora domu. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu.



Obr. č. 6: Porovnávaná nemovitá věc I

Byt je po kompletní modernizaci, použity jsou nadstandardní materiály. Okna jsou plastová, dveře nové obložkové, vstupní dveře bezpečnostní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří laminátová plovoucí podlaha a dlažba. V kuchyni je kvalitní kuchyňská linka vybavená novými spotřebiči Elektrolux. V koupelně se nachází nová vana a umyvadlo zabudované do skřínky, zavěšené WC je v oddělené místnosti.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací a je dobře udržovaný.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – tramvajemi. Necelých 700 metrů je vzdálená stanice metra A Skalka. Automobilová dostupnost je dobrá, v dopravní špičce částečně ovlivněna vytížeností hlavních tahů. V okolí bytového domu je nedostatek parkovacích ploch.

### Porovnávaná nemovitá věc II

Adresa: Štěchovická, Praha 10 – Strašnice

Podlaží: 5.NP / 1PP + 7NP

Dispozice: 2+1

Podlahová plocha: 55,00 m<sup>2</sup>

Nabídková cena: 4 450 000 Kč

Bytová jednotka se nachází v krajní sekci panelového domu. Orientovaná je obytnými místnostmi na sever a jih, lodžie přístupná z pokoje je orientovaná na jih. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu.



Obr. č. 7: Porovnávaná nemovitá věc II

Byt prošel částečnou modernizací. Okna jsou plastová, dveře původní v ocelových zárubních. Nášlapnou vrstvu tvoří laminátová plovoucí podlaha a dlažba. V kuchyni je nová kuchyňská linka s volně stojícím plynovým sporákem s troubou a nikou na lednici. V koupelně se nachází vana a umyvadlo, zavěšené WC je v oddělené místnosti.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – zateplená fasáda, nová střecha, nové rozvody vody a odpadu a nový výtah.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. Přibližně 650 metrů je vzdálená stanice metra A Skalka. Automobilová dostupnost je dobrá, v dopravní špičce částečně ovlivněna vytížeností hlavních tahů. V okolí bytového domu je nedostatek parkovacích ploch.

### Porovnávaná nemovitá věc III

*Adresa: Jasmínová, Praha 10 – Záběhllice*

*Podlaží: 2.NP / 1PP + 7NP*

*Dispozice: 2+1*

*Podlahová plocha: 56,00 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 3 825 100 Kč*

Bytová jednotka se nachází ve vnitřní sekci panelového domu. Orientovaná je obytnými místnostmi na jihozápad. K bytu přísluší zasklená lodžie předsazená vedle výtahové šachty přístupná z mezipodesty, orientovaná je na severovýchod. Dále pak sklepní kóje v suterénu domu.



Obr. č. 8: Porovnávaná nemovitá věc III

Byt je v částečně modernizovaném stavu se zděným jádrem. Okna jsou plastová, náslapnou vrstvu podlah tvoří laminátová plovoucí podlaha v pokojích, lino v kuchyni a chodbě a dlažba v koupelně a na WC. V kuchyni je novější kuchyňská linka s volně stojícím plynovým sporákem s troubou. V koupelně se nachází vana a umyvadlo se skříňkou, WC je v oddělené místnosti.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – zateplená fasáda, plastová okna a vstupní dveře.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – tramvajemi a autobusy. Automobilová dostupnost je dobrá, ač v dopravní špičce hodně ovlivněna vytížeností hlavních tahů. V okolí bytového domu je nedostatek parkovacích ploch.

### Porovnávaná nemovitá věc IV

*Adresa: Gercenova, Praha 15 – Hostivař*

*Podlaží: 6.NP / 1PP + 6NP*

*Dispozice: 2+1*

*Podlahová plocha: 60,50 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 3 990 000 Kč*

Bytová jednotka se nachází ve vnitřní sekci panelového domu. Orientovaná je na sever a jih, na obou stranách do pásu zeleně.



Obr. č. 9: Porovnávaná nemovitá věc IV

Z pokoje je přístupná lodžie, k bytu dále náleží sklepní kóje v suterénu domu.

Byt je po částečné modernizaci kuchyně a koupelny. Bytové jádro je ze sádrokartonu s obklady a mozaikovou dlažbou. V koupelně a kuchyni jsou nové elektrorozvody. Okna jsou plastová se žaluziemi, dveře původní v ocelových zárubních. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří v pokojích udržované parkety, v kuchyni, koupelně na WC dlažba, v chodbě koberec. V kuchyni je jednoduchá kuchyňská linka s plynovým sporákem s troubou a digestoř. V koupelně je sprchový kout a umyvadlo se skříňkou, WC je v oddělené místnosti.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – zateplená fasáda, plastová okna a vstupní dveře.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. Ve vzdálenosti přibližně 700 metrů se nachází i tramvajová zastávka a železniční stanice. Automobilová dostupnost je dobrá, ač v dopravní špičce hodně ovlivněna vytížeností hlavních tahů. V okolí bytového domu je nedostatek parkovacích ploch.

	OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC I	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC II	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC III	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC IV
<b>Lokalita</b>	Praha 10 - Záběhllice	Praha 10 - Strašnice	Praha 10 - Strašnice	Praha 10 - Záběhllice	Praha 15 - Hostivař
<b>Adresa</b>	Pračská	Dubečská	Štěchovická	Jasmínová	Gercenova
<b>Nabídková cena</b>		5 750 000 Kč	4 450 000 Kč	3 825 100 Kč	3 990 000 Kč
<b>Korekce ceny (5%)</b>		287 500 Kč	222 500 Kč	191 255 Kč	199 500 Kč
<b>Cena po korekci</b>		5 462 500 Kč	4 227 500 Kč	3 633 845 Kč	3 790 500 Kč
<b>Podlahová plocha</b>	54,83 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	55 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	60,5 m <sup>2</sup>
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>		74 828,77 Kč	76 863,64 Kč	64 890,09 Kč	62 652,89 Kč
<b>Lokalita</b>		1	1,05	1,05	1,05
<b>Stavebně-tech. stav domu</b>		1	1	1	1
<b>Stavebně-tech. stav bytu</b>		0,95	1	1,1	1,2
<b>Umístění bytu v domě</b>		1,05	1,05	1	1,05
<b>Orientace obyt. místností</b>		1	1	1	1
<b>Balkón/lodžie</b>		1,05	0,95	1	0,95
<b>Sklep</b>		1	1	1	1
<b>Dopravní dostupnost</b>		0,95	1	1	1
<b>Parkování</b>		1,1	1,1	1,1	1,05
<b>Upravená cena za m<sup>2</sup></b>		82 311,64 Kč	88 393,18 Kč	81 112,61 Kč	81 448,76 Kč
<b>Výsledná jednotková cena</b>		83 316,55 Kč			
<b>Porovnávací hodnota</b>		4 568 246,40 Kč			
<b>Porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>		<b>4 568 000 Kč</b>			

Tab. č. 25: Výpočet porovnávací hodnoty

### 3.1.5.2. Výnosová metoda

Výnosová hodnota budoucího stavu je spočítána stejným způsobem jako výnosová hodnota stávajícího stavu. Mění se pouze výše nájemného, která je opět stanovena na základě průzkumu trhu. Zmodernizované srovnatelné nemovité věci se pronajímají v průměru o 2 000 Kč draž.

<b>Předpokládané výnosy</b>	
Měsíční výše nájemného	15 000,00 Kč
<b>Potenciální hrubý výnos (PHV)</b>	<b>180 000,00 Kč</b>
Výpad nájemného a ztráty – ¼ měsíce	3 750,00 Kč
<b>Efektivní hrubý výnos (EHV)</b>	<b>176 250,00 Kč</b>
<b>Provozní náklady</b>	
Fixní náklady (daň z nemovité věci + pojištění nemovité věci)	1 650,00 Kč
Variabilní náklady (energie, odpad, úklid, správa nemovité věci atd.)	Platí nájemce
Obnovovací náklady (fond oprav)	12 000,00 Kč
<b>Provozní náklady (PN)</b>	<b>13 650,00 Kč</b>
<b>Rekapitulace výnosové hodnoty</b>	
<b>Čistý provozní výnos (V)</b>	<b>162 600,00 Kč</b>
Míra kapitalizace ( $i_v$ )	5,50%
Výnosová hodnota	2 956 393,64 Kč
<b>Výnosová hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>2 956 000 Kč</b>

Tab. č. 26: Výpočet výnosové hodnoty

### 3.1.5.3. Analýza hodnot – objektivní tržní hodnota

Cena zjištěná porovnávací metodou	60%	4 568 000 Kč
Cena zjištěná výnosovou metodou	40%	2 956 000 Kč
Cena zjištěná nákladovou metodou	0%	0 Kč
Vážený průměr		3 923 200,00 Kč
<b>Cena obvyklá po zaokrouhlení</b>		<b>3 923 000Kč</b>

Tab. č. 27: Analýza hodnot

Výsledná cena obvyklá (tržní hodnota) bytové jednotky č. 2674/7 po modernizaci je 3 923 000 Kč.

### 3.1.6. Zhodnocení změny ceny obvyklé modernizací bytové jednotky

Z předchozích výpočtů logicky vyplývá, že cena modernizace bytové jednotky 2+1 v této lokalitě jednoznačně zvyšuje tržní hodnotu nemovité věci. Navýšení obvyklé ceny však více méně odpovídá ceně modernizace. U výše zkoumaného bytu je ocenění budoucího stavu o 20 000 Kč vyšší než ocenění současného stavu, k němuž je přičtena cena modernizace, což představuje něco kolem 0,5% ceny obvyklé budoucího stavu. Vzhledem k faktu, že mnoho údajů je ve výpočtech

odhadováno, ač co možná nejoborněji, jedná se o vcelku zanedbatelné navýšení. Lze tedy říci, že modernizace takovéto bytové jednotky zvýší tržní hodnotu úměrně zlepšení stavebně-technickému stavu bytu.

		<b>SOUČASNÝ STAV</b>	<b>BUDOUCÍ STAV</b>
Cena zjištěná porovnávací metodou	60%	4 176 000 Kč	4 568 000 Kč
Cena zjištěná výnosovou metodou	40%	2 529 000 Kč	2 956 000 Kč
<b>Cena obvyklá</b>		<b>3 517 000 Kč</b>	<b>3 923 000Kč</b>
Cena modernizace		386 000 Kč	-
Cena obvyklá před modernizací + cena modernizace		3 903 000,00	-
<b>Rozdíl ceny obvyklé po modernizaci a ceny obvyklé před modernizací + cena modernizace</b>		<b>20 000 Kč</b>	

Tab. č. 28: Změna ceny obvyklé modernizací

## 3.2. Bytová jednotka II – Gdaňská

### 3.2.1. Charakteristika bytové jednotky

#### 3.2.1.1. Základní údaje

<b>Předmět ocenění:</b>	Bytová jednotka – byt
<b>Adresa:</b>	Gdaňská, 181 00, Praha 8 – Bohnice
<b>Katastrální území:</b>	Bohnice [730556]
<b>Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:</b>	585/47, 585/48, 585/49
<b>Číslo jednotky:</b>	336/2
<b>Spoluvlastnický podíl na společných částech domu včetně pozemků:</b>	625/34972

Tab. č. 29: Základní údaje

#### 3.2.1.2. Místopis

Bohnice jsou relativně velké katastrální území na severu Prahy na pravém břehu Vltavy. Jsou městskou částí, která je součástí městské části a správního obvodu Praha 8.

Bohnice byly historicky ryze zemědělskou obcí, až těsně před vznikem Československa se začaly proměňovat díky výstavbě dělnických domků. Rozvoj obce urychlilo vybudování Ústavu pro choromyslné kolem roku 1909 v centrální části čtvrti. Podobu čtvrti pak definitivně určila až 70. léta 20. století, kdy bylo postaveno velké sídliště Bohnice v jižní části Bohnic a severní části Troji.

Oceňovaná bytové jednotka se nachází právě na tomto sídlišti, které bylo stavěno jako stavba česko-polského přátelství, a proto je velká část ulic pojmenovaná po polských městech. Bylo dimenzováno pro zhruba 30 000 obyvatel v 10 000 bytech. Série mnohavchodových a vysokých panelových domů vizuálně tvoří z pohledu z pražského centra iluzi novodobých hradeb na okraji Prahy. Na sídlišti se také nachází nejdelší panelový dům v České republice. (23)

Bytový dům, v němž je oceňovaný byt, leží při severovýchodním okraji Sídliště Bohnice u ulic Gdaňská a Štětínská. U domu je travnatá plocha, nedaleko pak dětské hřiště.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Asi 250 metrů je vzdálen obchod Lidl, necelých 600 metrů daleko je menší obchodní centrum Odra a 1 kilometr od domu se nachází kulturní Centrum Krakov, kde se mimo jiné nachází městská knihovna a několik koncertních sálů. Druhým kulturním centrem je Psychiatrická nemocnice Bohnice, která k sídlišti těsně přiléhá a pořádají se zde různé festivaly. V Bohnicích je také více staveb pro vzdělání, poliklinika či třeba dopravní hřiště.

Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy s návazností na stanici metra C Kobylisy. Nejbližší autobusová zastávka se nachází ve vzdálenosti zhruba 100 metrů. K oceňované nemovité věci je možné se z historického centra Prahy dopravit veřejnou hromadnou dopravou za zhruba 30 minut.



Automobilová dostupnost k bytové jednotce je dobrá. U řešeného bytového domu je výhodou jednostranné zastavění ulice Gdaňská a její rozšíření pro kolmá parkovací stání. Na běžné poměry sídliště je zde tudíž více parkovacích míst.

<b>Poloha, okolí a dopravní dostupnost</b>	
Poloha v obci:	Okrajová část obce
Okolí:	Bytová zóna a občanská vybavenost
Dopravní dostupnost (do 10 min pěšky):	MHD
Dopravní dostupnost (do 10 min autem):	Dálnice / silnice I. třídy

Tab. č. 30: Poloha, okolí a dopravní dostupnost

### 3.2.1.3. Celkový popis nemovité věci

Objekt, v němž se oceňovaná jednotka nachází, je klasický volně stojící panelový dům postavený v roce 1975. Orientovaný je podélnou osou sever – jih, rovnoběžně s ulicí Gdaňská. Má tři sekce, v celé délce je dům podsklepený a má osm nadzemních podlaží. V každé sekci se nachází 23 bytových jednotek po třech v každém podlaží, pouze v prvním podlaží jsou jen dvě, dohromady tedy 69. Přístup do každé sekce je z východní strany.

Dům má příčný stěnový nosný systém, rozpon je 6 metrů. Stěnové panely jsou mají tloušťku 200 mm. Hloubka objektu je 17,2 metru. Světlá výška podlaží činí 2,6 metru. Stropní panely jsou železobetonové dutinové z předem předpjatého betonu o tloušťce 200 mm. Obvodový plášť je předsazený před čela příčných nosných stěn. Průčelní ze struskopemzobetonu mají tloušťku 200 mm, štítové zdi 350 mm. V celé ploše je objekt zateplený kontaktním zateplovacím systémem. Střecha je plochá tloušťky 200 mm, nosná deska je železobetonová. Spádová vrstva je tvořena tepelnou izolací a je pokryta 2x modifikovaným asfaltovým pásem.

Každému bytu v objektu náleží lodžie kromě bytů v 1. nadzemním podlaží. Z východní strany je celá plocha fasády pokrytá předsazenými lodžiami, ze západní strany se lodžie nachází pouze vždy ve středu každé sekce.

Stavebně technický stav domu je dobrý, odpovídá stáří a prováděným opravám. Celkově je dům udržovaný.

<b>Inženýrské sítě a využití nemovité věci</b>	
Přípojky:	Voda, kanalizace, plyn, elektro, telefon
Přístupová komunikace:	Zpevněná
Využití	Bydlení, komerční plochy

Tab. č. 31: Inženýrské sítě a využití nemovité věci

### 3.2.1.4. Přístup a příjezd k pozemku

Přístup do bytového domu je z chodníku, na nějž je přístup z veřejné komunikace patřící hlavnímu městu Praze. Přístup a příjezd je přes pozemky:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník / komentář
585/191	Ostatní plocha	Hlavní město Praha / nejbližší možný příjezd
585/315	Ostatní plocha	Hlavní město Praha / pěší přístup ke vchodu
585/317	Ostatní plocha	Hlavní město Praha / pěší přístup ke vchodu
585/319	Ostatní plocha	Hlavní město Praha / pěší přístup ke vchodu

Tab. č. 32: Přístup a příjezd k pozemku

### 3.2.1.5. Popis oceňované bytové jednotky

Bytová jednotka č. 336/2 se nachází v krajní sekci od severu v 1.NP. Orientovaná je okny obytných místností na východ na ulici Gdaňská a na západ na travnatou plochu. Vstup je ze společných prostor – schodiště s výtahem. K bytu přísluší komora na stejném patře se vstupem mimo bytovou jednotku a sklepní kóje v suterénu domu.

Bytová jednotka prošla v roce 2013 částečnou modernizací. Okna jsou plastová, vnitřní dveře nové v původních ocelových zárubních, vchodové dveře jsou celé původní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří koberce v pokojích, lino v kuchyni a v chodbě a dlažba v koupelně a na WC. V kuchyni je běžná kuchyňská linka s volně stojícím plynovým sporákem a troubou. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo, WC je v oddělené místnosti. Jádru je celé nově vyzděné.

Výpis z katastru nemovitostí a fotodokumentace bytové jednotky jsou v příloze č. 7 a v příloze č. 8 této práce.

Výpočet podlahové plochy bytové jednotky dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška:

Místnost	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná podl. plocha [m <sup>2</sup> ]
Obývací pokoj	22,64	1	22,64
Kuchyně	11,73	1	11,73
Ložnice	12,31	1	12,31
Koupelna	2,95	1	2,95
WC	0,88	1	0,88
Chodba	8,57	1	8,57
Komora	2,00	1	2,00
Sklepní kóje	1,50	0,1	0,15
<b>Podlahová plocha celkem</b>	<b>62,58</b>	<b>Započitatelná podlahová plocha celkem</b>	<b>61,23</b>

Tab. č. 33: Výpočet podlahové plochy

### 3.2.2. Administrativní oceňování – cena zjištěná – současný stav

#### 3.2.2.1. Bytová jednotka včetně příslušenství a podílu na společných částech domu

Zařazení katastrálního území obce do oblasti dle přílohy č. 2, tabulky č. 3:

Pořadové číslo	Kat. území - název	Kat. území - kód	Číslo oblasti
3	Bohnice	730556	8

Tab. č. 34: Zařazení katastrálního území, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

Určení základní ceny dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Praha – oblast 8: 58 689 Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 27, tabulky č. 2:

Index konstrukce a vybavení				
$I_V = \left( 1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10}$				
V <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V <sub>i</sub>
1	Typ stavby	III.	Budova - panelová, zateplená	0
2	Společné části domu	III.	Komerční plochy, sauna nebo fitness	0,02
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0
4	Umístění bytu v domě	II.	Ostatní podlaží nevyjmenované	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II.	Ostatní světové strany - částečný výhled	0
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8	Vytápění bytu	III.	Dálkové, ústřední, etážové	0
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0
10	Stavebně-technický stav	III.	Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*
Součet znaků č. 1 až 9		0,010	<b>Index I<sub>V</sub></b>	<b>0,670</b>

Tab. č. 35: Výpočet indexu I<sub>V</sub>, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

\* hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem s:

$$s = 1 - 0,005 \times y$$

kde

s koeficient,  
y stáří stavby v rocích

$$s = 1 - 0,005 \times 44 = 0,78$$

$$V_{10} = 0,85 \times 0,78 = 0,663$$

Výpočet indexu trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

<b>Index trhu</b>				
$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$				
<b>P<sub>i</sub></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Číslo</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota P<sub>i</sub></b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,01
2	Vlastnické vztahy	IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1
Součet znaků č. 1 až 5		-0,01	<b>Index I<sub>T</sub></b>	<b>0,990</b>

Tab. č. 36: Výpočet indexu I<sub>T</sub>, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky, pokud se stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo stavba nebo jednotka oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky; v ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.

Výpočet indexu polohy pro pozemky zastavěné – rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel dle přílohy č. 3, tabulky č. 3:

<b>Index polohy</b>				
$I_P = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i \right)$				
<b>P<sub>i</sub></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Číslo</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota P<sub>i</sub></b>
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	-0,05
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
Součet znaků č. 2 až 9		0,010	<b>Index I<sub>P</sub></b>	<b>1,010</b>

Tab. č. 37: Výpočet indexu I<sub>P</sub>, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

Ocenění porovnávacím způsobem:

ZC	Základní cena	58 689,00 Kč/m <sup>2</sup>
I <sub>V</sub>	Index konstrukce a vybavení	0,670
ZCU	$ZCU = ZC \times I_V$	39 299,92 Kč/m <sup>2</sup>
I <sub>T</sub>	Index trhu	0,990
I <sub>P</sub>	Index polohy	1,010
PP	Podlahová plocha	61,23 m <sup>2</sup>
CB	$CB = PP \times ZCU \times I_T \times I_P$	2 406 093,17 Kč
<b>Cena zjištěná – bytová jednotka</b>		<b>2 406 093,17 Kč</b>

Tab. č. 38: Výpočet ceny zjištěné – bytová jednotka, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

### 3.2.2.2. Pozemky

Cena pozemků je stanovena na základě dat z platné cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy. Všechny dotčené pozemky se nacházejí v katastrálním území Bohnice [730556].

Parcelní číslo	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena dle cen. mapy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena [Kč]
585/47	zastavěná plocha a nádvoří	249	3 000,00	747 000,00
585/48	zastavěná plocha a nádvoří	238	3 000,00	714 000,00
585/49	zastavěná plocha a nádvoří	251	3 000,00	753 000,00
Cena celkem				2 214 000,00
Spoluvlastnický podíl				625/34972
<b>Cena zjištěná – pozemky – spoluvlastnický podíl</b>				<b>39 567,00 Kč</b>

Tab. č. 39: Výpočet ceny zjištěné - pozemky, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

### 3.2.2.3. Rekapitulace ceny zjištěné

Bytová jednotka vč. příslušenství a podílu na společných částech domu	2 406 093,17 Kč
Pozemky ve výši spoluvlastnického podílu	36 567,00 Kč
Cena celkem	2 445 660,53 Kč
<b>Celková cena zjištěná po zaokrouhlení</b>	<b>2 445 660,00 Kč</b>

Tab. č. 40: Výpočet ceny zjištěné, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

## 3.2.3. Oceňování založené na tržních principech – tržní hodnota – současný stav

### 3.2.3.1. Porovnávací metoda

Porovnávací metoda nejlépe odráží aktuální nabídku a poptávku po daném typu bytových jednotek. V Bohnicích se jedná o běžně obchodovatelnou nemovitou věc.

Stěžejní je vybrání vhodných vzorků, které představují co nejpodobnější nemovitou věc, vyskytující se v okolí. Pro porovnání byly vybrány čtyři bytové jednotky z Bohnic, Troji a Kobyliš. Jedná se o byty se stejnou nebo podobnou dispozicí v panelovém bytovém domě, v osobním vlastnictví a podobném technickém stavu.

Vzorky byly vybírány z internetových stránek nabízející nemovité věci v České republice. Ceny jsou tedy nabídkové a ty jsou většinou vyšší než ceny kupní. Proto je ve výpočtu užitá korekce 5%. Se zdrojem dat souvisí i podlahová plocha – z inzerátů není vždy patrná přesná výměra jednotlivých místností. Z tohoto důvodu je u tržního ocenění užívána podlahová plocha všech prostor náležících k bytu bez užití koeficientů.

Vzhledem k tomu, že všechny nemovitě věci jsou určeny k prodeji, který bude zprostředkován přes realitní kancelář, nedochází k žádným odlišným podmínkám transakce. Jsou použity pouze korekční činitelé týkající se odlišných vlastností jednotlivých nemovitých věcí.

### Porovnávaná nemovitá věc I

*Adresa: Paláskova, Praha 8 – Kobylisy*

*Podlaží: 3.NP / 1PP + 13NP*

*Dispozice: 2+1*

*Podlahová plocha: 55,25 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 3 800 000 Kč + 3% provize = 3 914 000 Kč*

Bytová jednotka se nachází ve věžovém panelovém domě u komunikace Horňátecká. K bytu náleží zasklená lodžie přístupná z pokoje.



Obr. č. 10: Porovnávaná nemovitá věc I

Byt je z části zmodernizovaný. Okna, včetně francouzského jsou plastová, vnitřní dveře jsou původní, vchodové dveře jsou nové bezpečnostní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří nová dlažba v chodbě, koupelně a na WC. V ložnici je nová laminátová plovoucí podlaha, v obývacím pokoji a kuchyni původní lino. V kuchyni je původní kuchyňská linka. Bytové jádro je zděné. Koupelna je vybavena vanou, umyvadlem a přípojkami pro pračku. WC je v oddělené místnosti.

Bytový dům prošel před osmi lety revitalizací – zateplená fasáda, plastová okna a vstupní dveře.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. Ve vzdálenosti přibližně 500 metrů se nachází i tramvajová zastávka a asi 650 metrů je vzdálená zastávka metra C Kobylisy. Automobilová dostupnost je dobrá.

### Porovnávaná nemovitá věc II

*Adresa: Zelenohorská, Praha 8 – Bohnice*

*Podlaží: 2.NP / 9NP*

*Dispozice: 3+1*

*Podlahová plocha: 70,58 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 4 100 000 Kč*

Bytová jednotka se nachází ve vnitřní sekci panelového domu. Orientovaná je obytnými místnostmi na sever a jih. K bytu přísluší sklepní kóje.



Obr. č. 11: Porovnávaná nemovitá věc II

Byt je v původním stavu s umakartovým jádrem. Okna jsou plastová, dveře původní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří koberce vyjma zádveří, kde se nachází původní dlažba. V kuchyni je stará kuchyňská linka s volně stojícím elektrickým sporákem a troubou. V koupelně se nachází původní vana a umyvadlo, WC je v oddělené místnosti.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – zateplená fasáda, plastová okna a vstupní dveře, vyměněná zábradlí na lodžích.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. Automobilová dostupnost je dobrá.

### Porovnávaná nemovitá věc III

*Adresa: Šimůnkova, Praha 8 – Kobylisy*

*Podlaží: 2.NP / 6NP*

*Dispozice: 3kk*

*Podlahová plocha: 62,50 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 4 100 000 Kč*

Bytová jednotka se nachází v bodovém panelovém domě. Orientovaná je obytnými místnostmi na jih a východ s výhledem do zeleně.



Obr. č. 12: Porovnávaná nemovitá věc III

Byt je v kromě koupelny a WC v původním stavu. Okna jsou plastová, dveře původní.

Nášlapnou vrstvu podlah tvoří v pokoji a kuchyňském koutě laminátová plovoucí podlaha položena na původním linu, to se stále nachází ve druhém pokoji a na chodbě. V koupelně a na WC je nová dlažba. Kuchyňská linka je starší s volně stojícím plynovým sporákem a troubou. Bytové jádro je zděné, zrekonstruované. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a plynový kotel pro ohřev teplé vody. WC je zavěšené v oddělené místnosti.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – zateplená fasáda, plastová okna a vstupní dveře.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. Ve vzdálenosti přibližně 1 100 metrů se nachází stanice metra C Ládví. Automobilová dostupnost je dobrá, v okolí bytového domu lze relativně dobře zaparkovat.

### Porovnávaná nemovitá věc IV

*Adresa: Pomořanská, Praha 8 - Troja*

*Podlaží: 13.NP / 13NP*

*Dispozice: 3+1*

*Podlahová plocha: 66,92 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 4 500 000 Kč*

Bytová jednotka se nachází v krajní sekci panelového domu. K bytu náleží komora na stejném patře přístupná ze společných prostor.



Obr. č. 13: Porovnávaná nemovitá věc IV

Byt je více méně v původním stavu. Okna jsou plastová, dveře původní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří lino a koberce, v koupelně a na WC je položena dlažba. V kuchyni se nachází původní kuchyňská linka s volně stojícím plynovým sporákem a troubou. Koupelna prošla modernizací, nachází se v ní vana a umyvadlo. WC je v oddělené místnosti a také bylo modernizováno.



Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – zateplená fasáda, plastová okna a vstupní dveře, výměna stoupaček a výtahů, instalace domácího vrátného.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. Automobilová dostupnost je dobrá.

	OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC I	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC II	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC III	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC IV
<b>Lokalita</b>	Praha 8 - Bohnice	Praha 8 - Kobylisy	Praha 8 - Bohnice	Praha 8 - Kobylisy	Praha 8 - Troja
<b>Adresa</b>	Gdaňská	Paláskova	Zelenohorská	Šimůnkova	Pomořanská
<b>Nabídková cena</b>		3 914 000 Kč	4 100 000 Kč	4 100 000 Kč	4 500 000 Kč
<b>Korekce ceny (5%)</b>		195 700 Kč	205 000 Kč	205 000 Kč	225 000 Kč
<b>Cena po korekci</b>		3 718 300 Kč	3 895 000 Kč	3 895 000 Kč	4 275 000 Kč
<b>Podlahová plocha</b>	62,58 m <sup>2</sup>	55,25 m <sup>2</sup>	70,58 m <sup>2</sup>	62,50 m <sup>2</sup>	66,92 m <sup>2</sup>
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>		67 299,55 Kč	55 185,60 Kč	62 320,00 Kč	63 882,25 Kč
<b>Lokalita</b>		1	1	0,95	1
<b>Stavebně-tech. stav domu</b>		1	1	1	0,95
<b>Stavebně-tech. stav bytu</b>		1	1,15	1,05	1,05
<b>Umístění bytu v domě</b>		0,95	0,95	0,95	1
<b>Orientace obyt. místností</b>		1	1	1	0,95
<b>Balkón/lodžie</b>		0,95	1	1	1
<b>Sklep/komora</b>		1,05	1,05	1,1	1,05
<b>Dopravní dostupnost</b>		0,95	1	1	1
<b>Parkování</b>		1	1	0,95	1
<b>Upravená cena za m<sup>2</sup></b>		60 569,59 Kč	63 463,45 Kč	62 320,00 Kč	63 882,25 Kč
<b>Výsledná jednotková cena</b>		62 558,82 Kč			
<b>Porovnávací hodnota</b>		3 914 931,05 Kč			
<b>Porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>		<b>3 915 000,00 Kč</b>			

Tab. č. 41: Výpočet porovnávací hodnoty

### 3.2.3.2. Výnosová metoda

Výše nájemného za měsíc je stanovena na základě průzkumu trhu, dle údajů o obvyklé výši nájemného pro srovnatelné nemovité věci v podobné lokalitě. Ve výpočtu je uvažováno s obměnou nájemce jednou za čtyři roky, vzhledem k velké poptávce po bytech tohoto typu se počítá s výpadkem nájemného při hledání nového nájemce na maximálně jeden měsíc.

Provozní náklady jsou stanoveny dle skutečně placených nákladů u oceňované jednotky. U variabilních nákladů je předpoklad, že je bude nájemce platit přímo dodavateli/SVJ nebo mu budou přeučtovávány vlastníkem mimo sjednané nájemné.

Míra kapitalizace je stanovena dle přílohy č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška. Transformace výnosů na současnou hodnotu je provedena metodou výnosového kapitalizování, a to použitím věčné renty, kdy je předpokládáno, že kdykoliv bude renta přerušena, je možné nemovitost prodat bez relativní ztráty její hodnoty.

<b>Předpokládané výnosy</b>	
Měsíční výše nájemného	13 500,00 Kč
<b>Potenciální hrubý výnos (PHV)</b>	<b>162 000,00 Kč</b>
Výpad nájemného a ztráty – ¼ měsíce	3 375,00 Kč
<b>Efektivní hrubý výnos (EHV)</b>	<b>158 625,00 Kč</b>
<b>Provozní náklady</b>	
Fixní náklady (daň z nemovité věci + pojištění nemovité věci)	1 840,00 Kč
Variabilní náklady (energie, odpad, úklid, správa nemovité věci atd.)	Platí nájemce
Obnovovací náklady (fond oprav)	18 000,00 Kč
<b>Provozní náklady (PN)</b>	<b>19 840,00 Kč</b>
<b>Rekapitulace výnosové hodnoty</b>	
<b>Čistý provozní výnos (V)</b>	<b>138 785,00 Kč</b>
Míra kapitalizace ( $i_v$ )	5,50%
Výnosová hodnota	2 523 363,64 Kč
<b>Výnosová hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>2 523 000,00 Kč</b>

Tab. č. 42: Výpočet výnosové hodnoty

### 3.2.3.3. Analýza hodnot – objektivní tržní hodnota

Cena zjištěná porovnávací metodou	60%	3 915 000 Kč
Cena zjištěná výnosovou metodou	40%	2 523 000 Kč
Cena zjištěná nákladovou metodou	0%	0 Kč
Vážený průměr		3 358 200 Kč
<b>Cena obvyklá po zaokrouhlení</b>		<b>3 358 000 Kč</b>

Tab. č. 43: Analýza hodnot

Výsledná cena obvyklá (tržní hodnota) bytové jednotky č. 336/2 je ke dni ocenění 3 328 000 Kč.

### 3.2.4.Návrh modernizace bytové jednotky

Vzhledem k modernizaci bytové jednotky před přibližně 6 lety je navržena pouze částečná modernizace. Uvažuje se především s výměnou prvků krátkodobé životnosti.

V celé bytové jednotce bude provedena kompletní nová elektroinstalace včetně rozvaděče. Dále dojde k odstranění stávajících podlah, kromě koupelny a WC, a vyhotovení nových v podobě laminátové plovoucí podlahy a dlažby. V bytě dojde k vyčištění zdí a stropů na nosnou konstrukci a následně vyhotovení nových omítek a malby. V kuchyni se nalepí nové obklady a namontuje nová kuchyňská linka. Vchodové dveře budou ve stávající ocelové zárubni vyměněny za nové bezpečnostní a protihlukové.

Cena modernizace bytové jednotky je odhadnuta na 520 000Kč. Detailnější rozpis odhadnuté částky je uveden v následující tabulce.

Druh stavební práce	Cena	Detailnější popis
Bourací práce	68 000 Kč	Povrchy podlah, omítky
Elektroinstalace	105 000 Kč	Nová el. síť včetně rozvaděče
Povrchy podlah	80 000 Kč	Laminátová podlaha, dlažba
Omítky	110 000 Kč	V celém bytě kromě koupelny a WC
Obklady	4 500 Kč	Kuchyně
Malba	15 000 Kč	V celém bytě
Vzduchotechnika	2 500 Kč	Příprava pro digestoř
Vstupní dveře	15 000 Kč	Nové bezpečnostní vstupní dveře
Kuchyňská linka	120 000 Kč	Nová kuchyňská linka
<b>Cena celkem</b>	<b>520 000 Kč</b>	

Tab. č. 44: Odhad ceny modernizace

### 3.2.5.Oceňování založené na tržních principech – tržní hodnota – budoucí stav

#### 3.2.5.1. Porovnávací metoda

Porovnávací hodnota budoucího stavu je spočítána stejně jako porovnávací hodnota současného stavu.

Pro porovnávání byly opět vybrány čtyři bytové jednotky, a to z Bohnic, Kobylis a Proseka. Vždy se jedná o byt s ne moc odlišnou dispozicí v panelovém bytovém domě, v osobním vlastnictví a v podobném technickém stavu, tzn. po alespoň částečné modernizaci.

### Porovnávaná nemovitá věc I

Adresa: Štětínská, Praha 8 – Bohnice

Podlaží: 4.NP / 1PP + 5NP

Dispozice: 3+1

Podlahová plocha: 72,17 m<sup>2</sup>

Nabídková cena: 4 599 000 Kč

Bytová jednotka se nachází ve vnitřní sekci panelového domu. Orientovaná je obytnými místnostmi na sever a jih, zasklená lodžie přístupná z pokoje je orientovaná na jih. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu.



Obr. č. 14: Porovnávaná nemovitá věc I

Byt prošel v minulosti rozsáhlou modernizací. Okna jsou plastová, dveře nové v původních repasovaných ocelových zárubních. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří laminátová plovoucí podlaha a dlažba. V kuchyni je nová kuchyňská linka vybavená spotřebiči. V koupelně se nachází vana a umyvadlo zabudované do skříňky, WC je v oddělené místnosti.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – zateplení fasády včetně výměny plastových oken a vstupních dveří. Došlo také ke změně typu střechy z klasické ploché na mansardovou, čímž vznikla nástavba o jedno podlaží a v „podkroví“ tak vznikly nové bytové jednotky.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. Automobilová dostupnost je dobrá. V těsné blízkosti bytového domu je nedostatek parkovacích ploch.

### Porovnávaná nemovitá věc II

Adresa: Hackerova, Praha 8 – Bohnice

Podlaží: 7.NP / 1PP + 8NP

Dispozice: 2kk

Podlahová plocha: 45,00 m<sup>2</sup>

Nabídková cena: 3 490 000 Kč

Bytová jednotka se nachází v bodovém panelovém domě. Orientovaná je obytnými místnostmi na západ. K bytu náleží sklepní kóje v suterénu domu.



Obr. č. 15: Porovnávaná nemovitá věc II

Byt prošel částečnou modernizací, a to především koupelny a WC. Okna jsou plastová, dveře nové v obložkových zárubních, vchodové dveře jsou původní. Nášlapnou vrstvu tvoří nová dlažba v koupelně a na WC, v ostatních místnostech lino. V kuchyňském koutu je nová kuchyňská linka se zabudovanou sklokeramickou deskou a troubou. V koupelně se nachází sprchový kout a umyvadlo zabudované ve skříňce, WC je v oddělené místnosti. Bytové jádro je zděné.

Bytový dům má vyměněná okna a vchodové dveře za plastové, zateplení fasády nebylo provedeno.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. Automobilová dostupnost je dobrá, v okolí bytového domu je na poměry sídliště dostatek parkovacích míst.

### Porovnávaná nemovitá věc III

*Adresa: Šimůnkova, Praha 8 – Kobylisy*

*Podlaží: 1.NP / 8NP*

*Dispozice: 2kk*

*Podlahová plocha: 64,00 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 4 300 000 Kč*

Bytová jednotka se nachází v bodovém panelovém domě umístěném ve svahu. Orientovaná je obytnými místnostmi na jih a západ.



Obr. č. 16: Porovnávaná nemovitá věc III

Byt v dřívější době prošel modernizací.

Okna jsou plastová, dveře nové v obložkové zárubni, vchodové dveře jsou polstrované, bezpečnostní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří lino v samostatném pokoji a v ostatních místnostech dlažba. V kuchyni je honosná kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází větší rohová vana a umyvadlo zabudované do vestavěných skříněk, WC je v oddělené místnosti. V celém bytě je dřevěný vestavěný nábytek včetně rozsáhlého barového pultu tvořící předěl mezi kuchyní a obývacím pokojem.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – zateplená fasáda, plastová okna a vstupní dveře. Interiér je původní, avšak v udržovaném stavu.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. Ve vzdálenosti přibližně 1 100 metrů se nachází stanice metra C Ládví. Automobilová dostupnost je dobrá, v okolí bytového domu lze relativně dobře zaparkovat.

### Porovnávaná nemovitá věc IV

*Adresa: Bílinská, Praha 9 – Prosek*

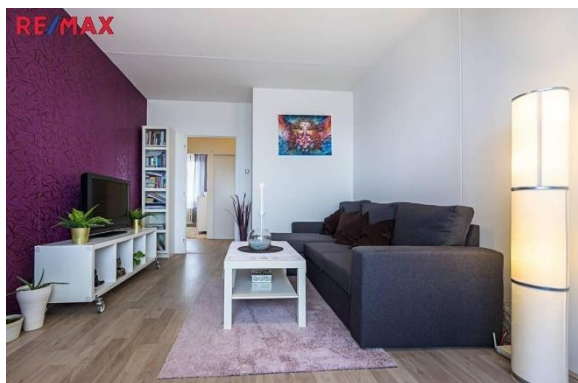
*Podlaží: 7.NP / 8NP*

*Dispozice: 3+1*

*Podlahová plocha: 64,50 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 4 950 000 Kč*

Bytová jednotka se nachází ve vnitřní sekci panelového domu. Orientovaná je na sever a jih, z pokoje přístupná lodžie má jižní orientaci.



Obr. č. 17: Porovnávaná nemovitá věc IV

K bytu náleží komora na stejném patře přístupná ze společných prostor domu.

Byt je po nedávné částečné modernizaci. Okna jsou plastová, dveře nové v původních ocelových zárubních. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří laminátová plovoucí podlaha, koberce a dlažba. V kuchyni je jednoduchá kuchyňská linka s volně stojícím plynovým sporákem s troubou a digestoř. Došlo ke spojení koupelny a WC, čímž vznikla prostornější koupelna, kde je velká rohová vana, umyvadlo zabudované ve skříňce, WC a prostor pro pračku.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – zateplená fasáda, plastová okna a nový výtah.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy a metrem. Zastávka autobusu i metra C Střížkov se nachází ve vzdálenosti asi 600 metrů. Automobilová dostupnost je dobrá.

	OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC I	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC II	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC III	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC IV
<b>Lokalita</b>	Praha 8 - Bohnice	Praha 8 - Bohnice	Praha 8 - Bohnice	Praha 8 - Kobylisy	Praha 9 - Prosek
<b>Adresa</b>	Gdaňská	Štětínská	Hackerova	Šimůnkova	Bílinská
<b>Nabídková cena</b>		4 599 000 Kč	3 490 000 Kč	4 300 000 Kč	4 950 000 Kč
<b>Korekce ceny (5%)</b>		229 950 Kč	174 500 Kč	215 000 Kč	247 500 Kč
<b>Cena po korekci</b>		4 369 050 Kč	3 315 500 Kč	4 085 000 Kč	4 702 500 Kč
<b>Podlahová plocha</b>	62,58 m <sup>2</sup>	72,17 m <sup>2</sup>	45,00 m <sup>2</sup>	64,00 m <sup>2</sup>	64,50 m <sup>2</sup>
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>		60 538,31 Kč	73 677,78 Kč	63 828,13 Kč	72 906,98 Kč
<b>Lokalita</b>		1	0,9	0,95	1
<b>Stavebně-tech. stav domu</b>		1,05	1,05	1,05	1
<b>Stavebně-tech. stav bytu</b>		1	1,05	1	1,05
<b>Umístění bytu v domě</b>		0,95	1	1	1
<b>Orientace obyt. místností</b>		1	1	1	1
<b>Balkón/lodžie</b>		0,95	1	1	0,95
<b>Sklep</b>		1,05	1,05	1,1	1,05
<b>Dopravní dostupnost</b>		1	1	1	0,95
<b>Parkování</b>		1,05	0,95	0,95	1
<b>Upravená cena za m<sup>2</sup></b>		63 565,23 Kč	73 677,78 Kč	67 019,53 Kč	72 906,98 Kč
<b>Výsledná jednotková cena</b>		69 292,38 Kč			
<b>Porovnávací hodnota</b>		4 336 317,04 Kč			
<b>Porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>		<b>4 336 000,00 Kč</b>			

Tab. č. 45: Výpočet porovnávací hodnoty



### 3.2.5.2. Výnosová metoda

Výnosová hodnota budoucího stavu je spočítána stejným způsobem jako výnosová hodnota stávajícího stavu. Mění se pouze výše nájemného, která je opět stanovena na základě průzkumu trhu. Zmodernizované srovnatelné nemovité věci se pronajímají v průměru o 2 000 Kč draž.

<b>Předpokládané výnosy</b>	
Měsíční výše nájemného	15 500,00 Kč
<b>Potenciální hrubý výnos (PHV)</b>	<b>186 000,00 Kč</b>
Výpad nájemného a ztráty – ¼ měsíce	3 875,00 Kč
<b>Efektivní hrubý výnos (EHV)</b>	<b>182 125,00 Kč</b>
<b>Provozní náklady</b>	
Fixní náklady (daň z nemovité věci + pojištění nemovité věci)	1 840,00 Kč
Variabilní náklady (energie, odpad, úklid, správa nemovité věci atd.)	Platí nájemce
Obnovovací náklady (fond oprav)	18 000,00 Kč
<b>Provozní náklady (PN)</b>	<b>19 840,00 Kč</b>
<b>Rekapitulace výnosové hodnoty</b>	
<b>Čistý provozní výnos (V)</b>	<b>162 285,00 Kč</b>
Míra kapitalizace ( $i_v$ )	5,50%
Výnosová hodnota	2 950 636,36 Kč
<b>Výnosová hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>2 951 000 Kč</b>

Tab. č. 46: Výpočet výnosové hodnoty

### 3.2.5.3. Analýza hodnot – objektivní tržní hodnota

Cena zjištěná porovnávací metodou	60%	4 336 000 Kč
Cena zjištěná výnosovou metodou	40%	2 951 000 Kč
Cena zjištěná nákladovou metodou	0%	0 Kč
Vážený průměr		3 782 800,00 Kč
<b>Cena obvyklá po zaokrouhlení</b>		<b>3 782 000 Kč</b>

Tab. č. 47: Analýza hodnot

Výsledná cena obvyklá (tržní hodnota) bytové jednotky č. 336/2 po modernizaci je 3 782 000 Kč.

### 3.2.6. Zhodnocení změny ceny obvyklé modernizací bytové jednotky

Z předchozích výpočtů logicky vyplývá, že cena modernizace bytové jednotky 2+1 v této lokalitě zvyšuje tržní hodnotu nemovité věci. Navýšení obvyklé ceny však není tak velké, aby se vyrovnalo ceně modernizace. U výše zkoumaného bytu je ocenění budoucího stavu o 96 000 Kč nižší než ocenění současného stavu, k němuž je přičtena cena modernizace. Tato částka představuje asi 2,5% ceny obvyklé budoucího stavu – nejedná se tedy o extrémní hodnotu.

Vzhledem k faktu, že mnoho údajů je ve výpočtech odhadováno, ač co možná nejodborněji, a navíc je při modernizaci navržena také výměna kuchyňské linky, jejíž cena se pohybuje v poměrně velkém rozpětí, lze i u této bytové jednotky dojít k závěru, že se tržní hodnota zvyšuje relativně úměrně ke zlepšování stavebně-technického stavu bytu.

		<b>SOUČASNÝ STAV</b>	<b>BUDOUCÍ STAV</b>
Cena zjištěná porovnávací metodou	60%	3 915 000 Kč	4 336 000 Kč
Cena zjištěná výnosovou metodou	40%	2 523 000 Kč	2 951 000 Kč
<b>Cena obvyklá</b>		<b>3 358 000 Kč</b>	<b>3 782 000Kč</b>
Cena modernizace		520 000 Kč	-
Cena obvyklá před modernizací + cena modernizace		3 878 000,00	-
<b>Rozdíl ceny obvyklé po modernizaci a ceny obvyklé před modernizací + cena modernizace</b>		<b>- 96 000 Kč</b>	

Tab. č. 48: Změna ceny obvyklé modernizací

### 3.3. Bytová jednotka III – Loudova

#### 3.3.1. Charakteristika bytové jednotky

##### 3.3.1.1. Základní údaje

<b>Předmět ocenění:</b>	Bytová jednotka – byt
<b>Adresa:</b>	Loudova, 130 00, Praha 3 – Žižkov
<b>Katastrální území:</b>	Žižkov [727415]
<b>Parcelní čísla pozemků ve funkčním celku:</b>	4001/1
<b>Číslo jednotky:</b>	2432/13
<b>Spoluvlastnický podíl na společných částech domu včetně pozemků:</b>	541/78653

Tab. č. 49: Základní údaje

##### 3.3.1.2. Místopis

Žižkov je poměrně velké katastrální území ve středové části Prahy. Jedná se o širší centrum města, které na západě navazuje na historické jádro. Nachází se ve třech městských i správních obvodech – většina území je na Praze 3, malé části pak na Praze 8 a Praze 10.

Žižkov byl v minulosti ne příliš hustě osídlenou krajinou, nacházející se za hranicemi Prahy. Ve 14. století na příkaz císaře byl posázen vinicemi, ty však trpěly častými útoky nepřátelských vojsk. Postupně tak docházelo k výstavbě domů a po polovině 19. století nastal mohutný rozvoj celého území a rozsáhlá výstavba v blokové struktuře. V dnešní době je především západní část Žižkova u centra Prahy považována za rezidenční čtvrť. (24)

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve východní části Žižkova, kde klasická bloková zástavba přechází do volně stojících bytových a rodinných domů.

Blok, v němž je oceňovaná bytová jednotka, je vymezen ulicemi Loudova, Biskupcova, Za Žižkovskou vozovnou a Koněvova. Ve vnitrobloku se nachází parčík, nedaleko pak park Židovské pece. V sousedství je však také tramvajová Vozovna Žižkov.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Necelých 500 metrů je vzdálen obchod Lidl, nedaleko pak Kaufland. Přes komunikace Koněvova je Sportovní a rekreační areál Pražačka s plaveckým bazénem a koupalištěm. Na Žižkově se také nacházejí mateřské školky, základní a střední školy a také Vysoká škola ekonomická.

Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – tramvajemi, zastávka je ve vzdálenosti asi 170 metrů. Tramvajemi je také možné se dostat na stanici metra A Želivského a na stanici metra B Palmovka. Ve vzdálenosti asi 700 metrů se nachází i autobusová zastávka, odkud jezdí autobusy na stanici metra B/C Florenc.

K oceňované nemovité věci je možné se z historického centra Prahy dopravit veřejnou hromadnou dopravou v průměru zhruba za 20 minut.

Automobilová dostupnost je k bytové jednotce dobrá. Bytový dům se však nachází v zónách placeného stání. Nicméně v ulici Loudova je smíšená zóna, navíc jsou zde zřízena kolmá parkovací stání. Na poměry širšího centra Prahy se tak zde dá dobře parkovat.

<b>Poloha, okolí a dopravní dostupnost</b>	
Poloha v obci:	Širší historické jádro obce
Okolí:	Bytová zóna, tramvajová vozovna, občanská vybavenost
Dopravní dostupnost (do 10 min pěšky):	MHD
Dopravní dostupnost (do 10 min autem):	Dálnice / silnice I. třídy

Tab. č. 50: Poloha, okolí a dopravní dostupnost

### 3.3.1.3. Celkový popis nemovité věci

Objekt, v němž se oceňovaná jednotka nachází, je klasický cihlový dům z 50. let 20. století, pravděpodobně z roku 1953. Jedná se o objekt ve tvaru písmene L, dalšími čtyřmi budovami je doplněn do tvaru písmene U a tvoří tak polootevřený blok. Poslední hrana vnitrobloku je vymezena plotem s bránou, uvnitř bloku je revitalizovaný veřejně přístupný parčík.

Bytový dům je jedním ramenem orientovaný podélnou osou sever – jih, rovnoběžně s ulicí Loudova a druhým ramenem západ – východ, rovnoběžně s ulicí Biskupcova. Má sedm vchodů, z toho tři jsou v rameni rovnoběžném s ulicí Loudova. V celé délce je dům podsklepený a má šest nadzemních podlaží. Každá část domu má rozdílný počet bytů. Oceňovaná jednotka se nachází ve druhém vchodě, kde je 24 bytových jednotek po čtyřech na každém podlaží. Celkově celý bytový dům čítá 135 jednotek. Přístup do každé části je z chodníku (západní a jižní hrana domu) a z parčíku ve vnitrobloku (východní a severní hrana domu).

Dům má obousměrný stěnový nosný systém. Nosné stěny jsou pravděpodobně z plných pálených cihel o tloušťce 450 mm. Hloubka objektu je 14 metrů a světlá výška podlaží 2,65 metru. Střecha nad částí bytového domu, kde se nachází oceňovaná jednotka, je valbová s dřevěným krovem, podkroví je nevyužívané, nevytápěné. Každému bytu v této části bytového domu, kromě přízemních, náleží lodžie a komora z ní přístupná.

Stavebně technický stav objektu je dobrý, odpovídá stáří a prováděným opravám. Celkově je dům udržovaný.

<b>Inženýrské sítě a využití nemovité věci</b>	
Přípojky:	Voda, kanalizace, plyn, elektro, telefon
Přístupová komunikace:	Zpevněná
Využití	Bydlení

Tab. č. 51: Inženýrské sítě a využití nemovité věci

### 3.3.1.4. Přístup a příjezd k pozemku

Přístup do bytového domu je z chodníku u komunikace Loudova a Biskupcova. Obě tyto plochy patří hlavnímu městu Praze. Druhý možný přístup je z vnitrobloku, který také patří hlavnímu městu Praze. Přístup a příjezd je přes pozemky:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník / komentář
4408	Ostatní plocha	Hlavní město Praha / nejbližší možný příjezd pro oceňovanou jednotku
4399	Ostatní plocha	Hlavní město Praha / nejbližší možný příjezd pro druhé rameno bytového domu
3999	Ostatní plocha	Hlavní město Praha / pěší přístup

Tab. č. 52: Přístup a příjezd k pozemku

### 3.3.1.5. Popis oceňované bytové jednotky

Bytová jednotka č. 2432/13 se nachází v čele neuzavřeného bloku bytových domů. Konkrétně ve druhém vchodě bytového domu ze severu ve 4.NP. Orientovaná je okny obytných místností na východ do částečně otevřeného vnitrobloku s parčíkem. Vstup je ze společných prostor – schodiště s výtahem. K bytu přísluší nezasklená lodžie přístupná z pokoje, orientovaná je na východní stranu. Dále pak komora, do které je vstup přes výše zmíněnou lodžii.

Bytová jednotka prošla několika dílčími modernizacemi. V roce 2013 byla vyměněna původní okna za plastové, roku 2014 došlo ke kompletní modernizaci koupelny s WC, výměny dveří za nové obložkové, položení nové laminátové plovoucí podlahy v chodbě a renovaci parket v pokojích. V roce 2019 byla kompletně modernizována kuchyň včetně nové kuchyňské linky s vestavěnými spotřebiči, nášlapnou vrstvu zde tvoří laminátová plovoucí podlaha. V koupelně se nachází vana, umyvadlo zabudované do skříňky a zavěšené WC, nášlapnou vrstvu tvoří dlažba.

Výpis z katastru nemovitostí a fotodokumentace bytové jednotky jsou v příloze č. 9 a v příloze č. 10 této práce.

Výpočet podlahové plochy bytové jednotky dle přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška:

Místnost	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]	Koeficient	Započitatelná podl. plocha [m <sup>2</sup> ]
Obývací pokoj	17,30	1	17,30
Kuchyně	9,90	1	9,90
Ložnice	15,20	1	15,20
Koupelna s WC	3,60	1	3,60
Chodba	7,10	1	7,10
Komora	1,50	1	1,50
Nezasklená lodžie	3,80	0,2	0,76
<b>Podlahová plocha celkem</b>	<b>58,40</b>	<b>Započitatelná podlahová plocha celkem</b>	<b>55,36</b>

Tab. č. 53: Výpočet podlahové plochy

### 3.3.2. Administrativní oceňování – cena zjištěná – současný stav

#### 3.3.2.1. Bytová jednotka včetně příslušenství a podílu na společných částech domu

Zařazení katastrálního území obce do oblasti dle přílohy č. 2, tabulky č. 3:

Pořadové číslo	Kat. území - název	Kat. území - kód	Číslo oblasti
112	Žižkov	727415	3

Tab. č. 54: Zařazení katastrálního území, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

Určení základní ceny dle přílohy č. 27, tabulky č. 1:

Praha – oblast 3: 73 000 Kč/m<sup>2</sup>

Výpočet indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 27, tabulky č. 2:

Index konstrukce a vybavení				
$I_V = \left( 1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10}$				
V <sub>i</sub>	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V <sub>i</sub>
1	Typ stavby	IV.	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,1
2	Společné části domu	I.	Žádné z dále uvedených	-0,01
3	Příslušenství domu	II.	Bez dopadu na cenu bytu	0
4	Umístění bytu v domě	III.	2.-4. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	III.	Ostatní světové strany - s výhledem	0,03
6	Základní příslušenství bytu	III.	Příslušenství úplné - standardní provedení	0
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III.	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0
8	Vytápění bytu	II.	Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
9	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0
10	Stavebně-technický stav	III.	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
Součet znaků č. 1 až 9		0,160	<b>Index I<sub>V</sub></b>	<b>0,777</b>

Tab. č. 55: Výpočet indexu I<sub>V</sub>, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

\* hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem  $s$ :

$$s = 1 - 0,005 \times y$$

kde

$s$  koeficient,  
 $y$  stáří stavby v rocích

$$s = 1 - 0,005 \times 66 = 0,67$$

$$V_{10} = 1,00 \times 0,67 = 0,670$$

Výpočet indexu trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

<b>Index trhu</b>				
$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right)$				
<b>P<sub>i</sub></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Číslo</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota P<sub>i</sub></b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2	Vlastnické vztahy	IV.	Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	-0,02
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	III.	Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích	0,01*
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II.	Bez vlivu	0
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II.	Bez dalších vlivů	0
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1
Součet znaků č. 1 až 5		0,020	<b>Index I<sub>T</sub></b>	<b>1,020</b>

Tab. č. 56: Výpočet indexu  $I_T$ , zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

\* odůvodnění zařazení do kvalitativního pásma znaku: Bytový dům se nachází v širším historickém centru města, objekt spadá do památkově chráněného území, z tohoto důvodu jsem objekt zařadila do III. kvalitativního pásma. Vzhledem k tomu, že se nejedná o bezprostřední historické jádro ani bytový dům se speciální hodnotou, hodnotu  $P_3$  jsem zvolila 0,01.

Znaky č. 7 až 9 se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky, pokud se stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo stavba nebo jednotka oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č. 1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky; v ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.

Výpočet indexu polohy pro pozemky zastavěné – rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel dle přílohy č. 3, tabulky č. 3:

<b>Index polohy</b>				
$I_p = P_1 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i \right)$				
<b>P<sub>i</sub></b>	<b>Název znaku</b>	<b>Číslo</b>	<b>Popis pásma</b>	<b>Hodnota P<sub>i</sub></b>
1	Druh a účel užití stavby	I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II.	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	0
7	Osobní hromadná doprava	III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0
11	Vlivy ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0
Součet znaků č. 2 až 9		0,080	<b>Index I<sub>p</sub></b>	<b>1,080</b>

Tab. č. 57: Výpočet indexu I<sub>p</sub>, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška



Ocenění porovnávacím způsobem:

ZC	Základní cena	73 000,00 Kč/m <sup>2</sup>
I <sub>V</sub>	Index konstrukce a vybavení	0,777
ZCU	$ZCU = ZC \times I_V$	56 735,60 Kč/m <sup>2</sup>
I <sub>T</sub>	Index trhu	1,020
I <sub>V</sub>	Index polohy	1,080
PP	Podlahová plocha	55,36 m <sup>2</sup>
CB	$CB = PP \times ZCU \times I_T \times I_P$	3 459 996,51 Kč
<b>Cena zjištěná – bytová jednotka</b>		<b>3 459 996,51 Kč</b>

Tab. č. 58: Výpočet ceny zjištěné – bytová jednotka, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

### 3.3.2.2. Pozemky

Cena pozemků je stanovena na základě dat z platné cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy. Dotčený pozemek se nachází v katastrálním území Žižkov [727415].

Parcelní číslo	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena dle cen. mapy [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celková cena [Kč]
4001/1	zastavěná plocha a nádvoří	1 926	7 760,00	14 945 760,00
Cena celkem				14 945 760,00
Spoluvlastnický podíl				541/78653
<b>Cena zjištěná – pozemky – spoluvlastnický podíl</b>				<b>102 802,00 Kč</b>

Tab. č. 59: Výpočet ceny zjištěné - pozemky, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

### 3.3.2.3. Rekapitulace ceny zjištěné

Bytová jednotka vč. příslušenství a podílu na společných částech domu	3 459 996,51 Kč
Pozemky ve výši spoluvlastnického podílu	102 802,00 Kč
Cena celkem	3 562 798,13 Kč
<b>Celková cena zjištěná po zaokrouhlení</b>	<b>3 562 800 Kč</b>

Tab. č. 60: Výpočet ceny zjištěné, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška

## 3.3.3. Oceňování založené na tržních principech – tržní hodnota – současný stav

### 3.3.3.1. Porovnávací metoda

Porovnávací metoda nejlépe odráží aktuální nabídku a poptávku po daném typu bytových jednotek. Na Žižkově se jedná o běžně obchodovatelnou nemovitou věc.

Stěžejní je vybrání vhodných vzorků, které představují co nejpodobnější nemovitou věc, vyskytující se v okolí. Pro porovnání byly vybrány čtyři bytové jednotky ze Žižkova. Vždy se jedná

o byt s podobnou dispozicí a podlahovou plochou v cihlovém bytovém domě, v osobním vlastnictví a v podobném technickém stavu, tzn. po alespoň částečné modernizaci.

Vzorky byly vybírány z internetových stránek nabízející nemovité věci v České republice. Ceny jsou tedy nabídkové a ty jsou většinou vyšší než ceny kupní. Proto je ve výpočtu užitá korekce 5%. Se zdrojem dat souvisí i podlahová plocha – z inzerátů není vždy patrná přesná výměra jednotlivých místností. Z tohoto důvodu je u tržního ocenění užívána podlahová plocha všech prostor náležících k bytu bez užití koeficientů.

Vzhledem k tomu, že všechny nemovité věci jsou určeny k prodeji, který bude zprostředkován přes realitní kancelář, nedochází k žádným odlišným podmínkám transakce. Jsou použity pouze korekční činitele týkající se odlišných vlastností jednotlivých nemovitých věcí.

### **Porovnávaná nemovitá věc I**

*Adresa: Viklefova, Praha 3 - Žižkov*

*Podlaží: 5.NP / 1PP + 6NP*

*Dispozice: 3kk*

*Podlahová plocha: 65,00 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 6 290 000 Kč*

Bytová jednotka se nachází v blokové zástavbě cihlového bytového domu. Orientovaná je obytnými místnostmi na západ do vnitrobloku. K bytu náleží komora přístupná z jednotky a sklep v suterénu domu.



*Obr. č. 18: Porovnávaná nemovitá věc I*

Byt je po celkové modernizaci v roce 2014, během níž se zrealizovaly nové rozvody elektřiny, topení, nášlapné vrstvy, vyměnily dveře za nové obložkové a vstupní dveře za bezpečnostní, také došlo ke kompletní přestavbě koupelny s WC a byla namontována nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.

V bytové okně jsou plastová okna s žaluziemi, nášlapnou vrstvou podlah tvoří laminátová plovoucí podlaha a dlažba. V koupelně se nachází vana, umyvadlo vestavěné ve skříňce a zavěšené WC.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – plastová okna a vstupní dveře, nové rozvody elektřiny a vody/odpadů, plastové stoupačky, nový výtah, modernizace střechy, fasády a interiéru domu.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – tramvajemi. Automobilová dostupnost je dobrá. V okolí bytového domu se nachází zóny placeného stání.

**Porovnávaná nemovitá věc II**

*Adresa: Jana Želivského, Praha 3 - Žižkov*

*Podlaží: 1.NP / 1PP + 6NP*

*Dispozice: 2kk*

*Podlahová plocha: 53,00 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 4 490 000 Kč*

Bytová jednotka se nachází v blokové zástavbě cihlového bytového domu. Orientovaná je obytnými místnostmi východ do vnitrobloku. K bytu přísluší sklepní kóje v suterénu domu.



*Obr. č. 19: Porovnávaná nemovitá věc II*

Byt je po částečné modernizaci – jsou zde nové trubky, elektrické rozvody, laminátové plovoucí podlahy a okna byla vyměněna za plastová. Dveře jsou původní dřevěné, vstupní dveře jsou novější, avšak bez bezpečnostních prvků. V kuchyni je nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V koupelně se nachází vana a umyvadlo, WC je v oddělené místnosti.

Bytový dům nemá výtah. Celkově je v udržovaném stavu.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – tramvajemi a autobusy. Automobilová dostupnost je dobrá, ač v dopravní špičce hodně ovlivněna vytížeností hlavních tahů. V okolí bytového domu se nachází zóny placeného stání, v bezprostřední blízkosti je nedostatek parkovacích ploch.

**Porovnávaná nemovitá věc III**

*Adresa: Rokycanova, Praha 3 - Žižkov*

*Podlaží: 3.NP / 1PP + 4NP*

*Dispozice: 3kk*

*Podlahová plocha: 63,00 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 5 990 000 Kč*

Bytová jednotka se nachází v blokové zástavbě cihlového bytového domu. Orientovaná je obytnými místnostmi na severozápad do stísněného vnitrobloku s nedostatkem světla a jedním oknem do ulice na jihovýchod.



*Obr. č. 20: Porovnávaná nemovitá věc III*

Byt je po modernizaci kuchyně a koupelny. Okna jsou původní dřevěné, dveře nové dřevěné v obložkové zárubni a vstupní dveře jsou bezpečnostní. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří parkety a v koupelně dlažba. V kuchyňském koutě je nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči a také pohled s osvětlením. V prostorné koupelně se nachází velká rohová vana, umyvadlo zabudované do skříňky, zavěšené WC, prostor pro pračku a plynový kotel.

Bytový dům prošel v minulosti revitalizací – nová fasáda, bezpečnostní vstupní dveře a modernizace interiéru domu.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – tramvajemi a autobusy. Automobilová dostupnost je dobrá, avšak v dopravní špičce velmi ovlivněna vytížeností hlavních tahů. V okolí bytového domu se nachází zóny placeného stání, v bezprostřední blízkosti je nedostatek parkovacích ploch.

#### **Porovnávaná nemovitá věc IV**

*Adresa: Husitská, Praha 3 - Žižkov*

*Podlaží: 2.NP / 1PP + 5NP*

*Dispozice: 2+1*

*Podlahová plocha: 58,00 m<sup>2</sup>*

*Nabídková cena: 7 490 000 Kč*

Bytová jednotka se nachází v rohové části cihlového bytového domu ve tvaru písmene E. Orientovaná je obytnými místnostmi na sever do zeleně a na východ do ulice.



*Obr. č. 21: Porovnávaná nemovitá věc IV*

Byt je po kompletní rozsáhle modernizaci, použity jsou nadstandardní materiály. Okna jsou dvojitě orámovaná a dvojitě prosklená, dveře jsou dřevěné ručně vyráběné. Nášlapnou vrstvu tvoří tvrdé dřevo a dlažba z přírodního travertinu. V kuchyni je nová kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči. Prostorná koupelna je zařízena luxusním sprchovým koutem, designovým umyvadlem a zavěšeným WC.

Bytový dům prošel v roce 2012 rozsáhlou revitalizací fasády i všech vnitřních prostor.

V okolí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní dostupnost do centra Prahy je zajištěna MHD – autobusy. Automobilová dostupnost je dobrá, avšak v dopravní špičce velmi ovlivněna vytížeností hlavních tahů. V okolí bytového domu se nachází zóny placeného stání, v bezprostřední blízkosti je nedostatek parkovacích ploch.

	OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC I	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC II	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC III	POROVNÁVANÁ NEMOVITÁ VĚC IV
<b>Lokalita</b>	Praha 3 - Žižkov	Praha 3 - Žižkov	Praha 3 - Žižkov	Praha 3 - Žižkov	Praha 3 - Žižkov
<b>Adresa</b>	Loudova	Viklefova	Jana Želivského	Rokycanova	Husitská
<b>Nabídková cena</b>		6 290 000 Kč	4 490 000 Kč	5 990 000 Kč	7 490 000 Kč
<b>Korekce ceny (5%)</b>		314 500 Kč	224 500 Kč	299 500 Kč	374 500 Kč
<b>Cena po korekci</b>		5 975 500 Kč	4 265 500 Kč	5 690 500 Kč	7 115 500 Kč
<b>Podlahová plocha</b>	58,40 m <sup>2</sup>	65,00 m <sup>2</sup>	53,00 m <sup>2</sup>	63,00 m <sup>2</sup>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena za m<sup>2</sup></b>		91 930,77 Kč	80 481,13 Kč	90 325,40 Kč	122 681,03 Kč
<b>Lokalita</b>		1	1,05	0,9	0,9
<b>Stavebně-tech. stav domu</b>		1	1,05	1	0,95
<b>Stavebně-tech. stav bytu</b>		1	1,05	1	0,8
<b>Umístění bytu v domě</b>		1,05	1,05	1	1
<b>Orientace obyt. místností</b>		1	1	1,1	1
<b>Balkón/lodžie</b>		1,05	1,05	1,05	1,05
<b>Sklep</b>		0,95	1	1,05	1,05
<b>Dopravní dostupnost</b>		1	0,9	0,9	0,95
<b>Parkování</b>		1	1,1	1,1	1,1
<b>Upravená cena za m<sup>2</sup></b>		96 527,31 Kč	100 601,42 Kč	99 357,94 Kč	98 144,83 Kč
<b>Výsledná jednotková cena</b>		98 657,87 Kč			
<b>Porovnávací hodnota</b>		5 761 619,71 Kč			
<b>Porovnávací hodnota po zaokrouhlení</b>		5 762 000,00 Kč			

Tab. č. 61: Výpočet porovnávací hodnoty

### 3.3.3.2. Výnosová metoda

Výše nájemného za měsíc je stanovena na základě průzkumu trhu, dle údajů o obvyklé výši nájemného pro srovnatelné nemovité věci v podobné lokalitě. Ve výpočtu je uvažováno s obměnou nájemce jednou za čtyři roky, vzhledem k velké poptávce po bytech tohoto typu se počítá s výpadkem nájemného při hledání nového nájemce na maximálně jeden měsíc.

Provozní náklady jsou stanoveny dle skutečně placených nákladů u oceňované jednotky. U variabilních nákladů je předpoklad, že je bude nájemce platit přímo dodavateli/SVJ nebo mu budou přeúčtovávány vlastníkem mimo sjednané nájemné.

Míra kapitalizace je stanovena dle přílohy č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška. Transformace výnosů na současnou hodnotu je provedena metodou výnosového kapitalizování, a to použitím věčné renty, kdy je předpokládáno, že kdykoliv bude renta přerušena, je možné nemovitost prodat bez relativní ztráty její hodnoty.

<b>Předpokládané výnosy</b>	
Měsíční výše nájemného	16 000,00 Kč
<b>Potenciální hrubý výnos (PHV)</b>	<b>192 000,00 Kč</b>
Výpad nájemného a ztráty – ¼ měsíce	4 000,00 Kč
<b>Efektivní hrubý výnos (EHV)</b>	<b>188 000,00 Kč</b>
<b>Provozní náklady</b>	
Fixní náklady (daň z nemovité věci + pojištění nemovité věci)	3 066,00 Kč
Variabilní náklady (energie, odpad, úklid, správa nemovité věci atd.)	Platí nájemce
Obnovovací náklady (fond oprav)	23 000,00 Kč
<b>Provozní náklady (PN)</b>	<b>26 066,00 Kč</b>
<b>Rekapitulace výnosové hodnoty</b>	
<b>Čistý provozní výnos (V)</b>	<b>161 934,00 Kč</b>
Míra kapitalizace ( $i_v$ )	4,50%
Výnosová hodnota	3 598 533,33 Kč
<b>Výnosová hodnota po zaokrouhlení</b>	<b>3 599 000 Kč</b>

Tab. č. 62: Výpočet výnosové hodnoty

### 3.3.3.3. Analýza hodnot – objektivní tržní hodnota

Cena zjištěná porovnávací metodou	60%	5 762 000 Kč
Cena zjištěná výnosovou metodou	40%	3 599 000 Kč
Cena zjištěná nákladovou metodou	0%	0 Kč
Vážený průměr		4 896 800 Kč
<b>Cena obvyklá po zaokrouhlení</b>		<b>4 897 000 Kč</b>

Tab. č. 63: Analýza hodnot

Výsledná cena obvyklá (tržní hodnota) bytové jednotky č. 2432/13 je ke dni ocenění 4 897 000 Kč.

### 3.3.4. Zhodnocení změny ceny obvyklé modernizací bytové jednotky

Vzhledem k tomu, že byla bytová jednotka v průběhu posledních šesti let postupně modernizována, není v ní aktuálně co stavebně upravovat. V úvahu připadá pouze nová výmalba místností, a to kromě kuchyně, která prošla v roce 2019 kompletní modernizací.

Cena modernizace bytové jednotky je tedy odhadnuta na pouhých 10 000Kč.

Druh stavební práce	Cena	Detailnější popis
Malba	10 000 Kč	V celém bytě kromě kuchyně
<b>Cena celkem</b>	<b>10 000 Kč</b>	

Tab. č. 64: Odhad ceny modernizace

Takto malou úpravu není možné v porovnávací a výnosové metodě zachytit a nijak tedy výslednou cenu obvyklou nezmění.

		SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Cena zjištěná porovnávací metodou	60%	5 762 000 Kč	5 762 000 Kč
Cena zjištěná výnosovou metodou	40%	3 599 000 Kč	3 599 000 Kč
<b>Cena obvyklá</b>		<b>4 897 000 Kč</b>	<b>4 897 000 Kč</b>
Cena modernizace		10 000 Kč	-
Cena obvyklá před modernizací + cena modernizace		4 907 000,00	-
<b>Rozdíl ceny obvyklé po modernizaci a ceny obvyklé před modernizací + cena modernizace</b>		<b>- 10 000 Kč</b>	

Tab. č. 65: Změna ceny obvyklé modernizací





## **ČÁST IV: ZÁVĚREČNÁ ČÁST**

## 4. Závěrečná část

V poslední části mé diplomové práce rozeberu výsledky, k nimž jsem se postupně dopracovala. Nejdříve zhodnotím vliv modernizace bytové jednotky na její cenu, dále pak porovnám výsledky z ocenění jednotlivých nemovitých věcí s výsledky z cenových map.

### 4.1. Zhodnocení vlivu modernizace na cenu obvyklou

V praktické části jsem se zabývala oceněním tří bytových jednotek v současném a budoucím stavu, tzn. ve stavu před modernizací a po ní.

Bytová jednotka Práčská je v dobrém stavu a navržená modernizace je menšího rozsahu.

<i>Bytová jednotka Práčská</i>	SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
<b>Cena obvyklá</b>	<b>3 517 000 Kč</b>	<b>3 923 000Kč</b>
Cena modernizace	386 000 Kč	-
Cena obvyklá před modernizací + cena modernizace	3 903 000,00	-
<b>Rozdíl ceny obvyklé po modernizaci a ceny obvyklé před modernizací + cena modernizace</b>	<b>20 000 Kč</b>	

Tab. č. 66: Změna ceny obvyklé modernizací – bytová jednotka Práčská

Bytová jednotka Gdaňská je na pomezí dobrého a nedostatečného stavu, navržená modernizace je tak většího rozsahu než u předchozí jednotky.

<i>Bytová jednotka Gdaňská</i>	SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
<b>Cena obvyklá</b>	<b>3 358 000 Kč</b>	<b>3 782 000Kč</b>
Cena modernizace	520 000 Kč	-
Cena obvyklá před modernizací + cena modernizace	3 878 000,00	-
<b>Rozdíl ceny obvyklé po modernizaci a ceny obvyklé před modernizací + cena modernizace</b>	<b>- 96 000 Kč</b>	

Tab. č. 67: Změna ceny obvyklé modernizací – bytová jednotka Gdaňská

Bytová jednotka Loudova je standardní byt ve výborném stavu, u níž připadá v úvahu pouze velmi drobná modernizace.

<i>Bytová jednotka Loudova</i>	SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
<b>Cena obvyklá</b>	<b>4 897 000 Kč</b>	<b>4 897 000 Kč</b>
Cena modernizace	10 000 Kč	-
Cena obvyklá před modernizací + cena modernizace	4 907 000,00	-
<b>Rozdíl ceny obvyklé po modernizaci a ceny obvyklé před modernizací + cena modernizace</b>	<b>- 10 000 Kč</b>	

Tab. č. 68: Změna ceny obvyklé modernizací – bytová jednotka Loudova

Z výše uvedeného shrnutí vyplývá, že u bytových jednotek této velikosti (50 – 70 m<sup>2</sup>) a této dispozice (2+1) v osobním vlastnictví v Praze tržní hodnota relativně odpovídá stavebně-technickému stavu nemovité věci. Nicméně je zřejmé, že drobné stavební práce se v obvyklé ceně vůbec neprojeví, a naopak rozsáhlejší modernizace stojí více, než o kolik se tržní hodnota navýší.

## 4.2. Zhodnocení výsledků ocenění bytových jednotek a cenových map

V druhé části této diplomové práce jsem se zabývala analýzou trhu a sestavením cenových map, ve třetí části jsem pak konkrétní bytové jednotky oceňovala a zde uvádím porovnání dosažených výsledků při aplikaci cenových map na mnou oceňované bytové jednotky.

U tvorby databáze v analytické části jsem nepoužívala korekci ceny, protože ne vždy bylo zřejmé, co vše již uvedená nabídková cena zahrnuje. Naopak při výpočtu porovnávací hodnoty jsem vybírala takové inzeráty, kde bylo jednoznačné, co cena obsahuje a inzerát ještě nebyl upravován, tudíž lze předpokládat, že se jednalo o prvotní nabídkovou cenu. Ta je obvykle vyšší než finální cena kupní. Z tohoto důvodu jsem u jednotlivých porovnávaných nemovitostí počítala s korekcí nabídkové ceny ve výši 5%.

Abych tak měla v následujícím srovnání ceny porovnatelné, obvyklou cenu vypočítanou dle jednotkové ceny z cenové mapy jsem ponížila právě o zmíněných 5%.

Důležité je také zmínit, že mnou vytvořené cenové mapy by měly sloužit k rychlému přibližnému odhadu tržní hodnoty. Průměrné jednotkové ceny v jednotlivých správních obvodech nezohledňují rozdíly u jednotlivých nemovitých věcí. Naopak při výpočtu oceňování byly vždy v porovnávací metodě zohledněny cenotvorné odlišnosti.

V následující části tedy porovnávám výslednou cenu obvyklou, určenou výpočtem na základě tržních principů s cenou obvyklou, která vychází z mnou sestavené cenové mapy.

<b>Bytová jednotka Práčská</b>		
Podlahová plocha bytové jednotky bez koeficientů	54,83 m <sup>2</sup>	
Stavebně-technický stav bytové jednotky před modernizací	3	
Stavebně-technický stav bytové jednotky po modernizaci	2	
Jednotková cena dle cenové mapy	76 929 Kč/m <sup>2</sup>	
Průměrný stavebně-technický stav dle cenové mapy	3,88	
	<b>SOUČASNÝ STAV</b>	<b>BUDOUCÍ STAV</b>
<b>Cena obvyklá dle výpočtu</b>	<b>3 517 000 Kč</b>	<b>3 923 000 Kč</b>
Cena obvyklá dle cenové mapy (nabídková cena)	4 218 017 Kč	
Korekce ceny (5%)	210 901 Kč	
<b>Cena obvyklá dle cenové mapy po korekci</b>	<b>4 007 116 Kč</b>	
<b>Rozdíl ceny obvyklé dle cenové mapy a dle výpočtu</b>	<b>490 116 Kč</b>	<b>84 114 Kč</b>
<b>Poměr ceny obvyklé dle cenové mapy a dle výpočtu</b>	<b>113,94%</b>	<b>102,14%</b>

Tab. č. 69: Porovnání ceny obvyklé dle výpočtu a dle cenové mapy – bytová jednotka Práčská

<b>Bytová jednotka Gdaňská</b>		
Podlahová plocha bytové jednotky bez koeficientů	62,58 m <sup>2</sup>	
Stavebně-technický stav bytové jednotky před modernizací	3,5	
Stavebně-technický stav bytové jednotky po modernizaci	2	
Jednotková cena dle cenové mapy	85 331 Kč/m <sup>2</sup>	
Průměrný stavebně-technický stav dle cenové mapy	3,36	
	<b>SOUČASNÝ STAV</b>	<b>BUDOUCÍ STAV</b>
<b>Cena obvyklá dle výpočtu</b>	<b>3 358 000 Kč</b>	<b>3 782 000 Kč</b>
Cena obvyklá dle cenové mapy (nabídková cena)	5 340 014 Kč	
Korekce ceny (5%)	267 001 Kč	
<b>Cena obvyklá dle cenové mapy po korekci</b>	<b>5 073 013 Kč</b>	
<b>Rozdíl ceny obvyklé dle cenové mapy a dle výpočtu</b>	<b>1 715 013 Kč</b>	<b>1 291 013 Kč</b>
<b>Poměr ceny obvyklé dle cenové mapy a dle výpočtu</b>	<b>151,07%</b>	<b>134,14%</b>

Tab. č. 70: Porovnání ceny obvyklé dle výpočtu a dle cenové mapy – bytová jednotka Gdaňská

<b>Bytová jednotka Loudova</b>		
Podlahová plocha bytové jednotky bez koeficientů	58,40 m <sup>2</sup>	
Stavebně-technický stav bytové jednotky před modernizací	2	
Stavebně-technický stav bytové jednotky po modernizaci	2	
Jednotková cena dle cenové mapy	90 939 Kč/m <sup>2</sup>	
Průměrný stavebně-technický stav dle cenové mapy	2,76	
	<b>SOUČASNÝ STAV</b>	<b>BUDOUCÍ STAV</b>
<b>Cena obvyklá dle výpočtu</b>	<b>4 897 000 Kč</b>	<b>4 897 000 Kč</b>
Cena obvyklá dle cenové mapy (nabídková cena)	5 310 838 Kč	
Korekce ceny (5%)	265 542 Kč	
<b>Cena obvyklá dle cenové mapy po korekci</b>	<b>5 045 296</b>	
<b>Rozdíl ceny obvyklé dle cenové mapy a dle výpočtu</b>	<b>148 296 Kč</b>	<b>148 296 Kč</b>
<b>Poměr ceny obvyklé dle cenové mapy a dle výpočtu</b>	<b>103,03%</b>	<b>103,03%</b>

Tab. č. 71: Porovnání ceny obvyklé dle výpočtu a dle cenové mapy – bytová jednotka Loudova

Jak je z výsledků vidět, hodnoty se liší – některé více, jiné méně. Dle mého názoru je to dáno především malou podrobností cenové mapy, respektive nesourodostí a celkovou odlišností zástavby – nabízených bytových jednotek v jednotlivých správních obvodech. Při sestavení cenové mapy s menšími územními celky, které by lépe reflektovaly charakter zástavby, by se jistě výsledky lišily méně.

První bytová jednotka – Práčská – se nachází v panelovém domě, avšak jednotková cena v mapě je přibližně ze dvou třetin tvořena domy cihlovými, které mají vyšší cenu. Navíc správní obvod zasahuje až k historickému jádru města, kde jsou ceny obecně vyšší, avšak oceňovaná jednotka se nachází na opačném konci obvodu směrem ven z Prahy.

---

U druhé bytové jednotky – Gdaňská – je rozdíl ještě markantnější, protože panelové domy v této lokalitě tvoří pouze 18% a správní obvod je rozlehlejší než v předchozím případě. Navíc zahrnuje i území na pomezí historického jádra a oceňovaná jednotka se nachází naopak těsně u okraje Prahy.

Oproti tomu u třetí jednotky – Loudova – je možné vidět poměrně malý rozdíl. Je to dáno relativně malou plochou správního území a jeho sourodostí v zástavbě, celé území je bráno jako širší centrum a 100% vyhodnocených bytových jednotek je v cihlových domech.

Cenová mapa průměrných cen za m<sup>2</sup> také nepracuje se stavebně-technickým stavem bytové jednotky. U první oceňované nemovité věci je počítáno s průměrnou jednotkovou cenou, která vzešla z bytů, které jsou v horším stavu než zmiňovaná jednotka před modernizací. U bytové jednotky Gdaňská je průměrný stav bytů v cenové mapě odpovídající oceňované bytové jednotce před modernizací. A v posledním případě jsou data v cenové mapě opět z bytových jednotek v o něco horším stavu.

Dalším faktorem, který mohl sehrát roli v rozdílnosti obvyklých cen je fakt, že při výpočtu jsem vycházela ze znalostí získaných především během práce na analytické části, nelze tedy mluvit o žádné praxi. Zkušený odhadce tak pravděpodobně mnohem lépe odhadne váhu jednotlivých cenotvorných odlišností a jeho ocenění nemovité jednotky bude nejspíše o něco přesnější.

Na základě výše uvedeného vyhodnocení jsem došla k závěru, že je možné pro hrubý odhad tržní hodnoty cenovou mapu průměrných cen za metr čtvereční použít, avšak je nutné zohlednit především polohu oceňované nemovité věci v rámci daného správního obvodu a také typ bytového domu, v němž se jednotka nachází, vůči množství tohoto typu v daném obvodu.

## Závěr

Tato diplomová práce se zabývala oceňování nemovitých věcí – bytových jednotek. Konkrétně bytových jednotek s dispozicí 2+1 v osobním vlastnictví v Praze. Zjednodušeně by se dalo říci, že práce měla za cíl objasnit postup stanovení ceny takovéto již existující nemovité věci včetně ukázek postupů na reálných bytových jednotkách, analýzu trhu a stanovení okolností, které tuto cenu ovlivňují.

Cílem práce tedy bylo vysvětlit způsoby oceňování nemovitých věcí, analýza trhu a sestavení cenových map, ocenění konkrétních bytových jednotek, návržení jejich modernizace a ocenění budoucího stavu s následným vyhodnocením vlivu modernizace na tuto cenu a také porovnání výsledků ocenění a cenových map.

Diplomová práce je rozdělena do čtyř hlavních částí. V první, teoretické části jsem se snažila popsat základní legislativu a vymezit pojmy spojené s oceňováním nemovitých věcí. Dále jsem objasňovala problematiku administrativního a tržního oceňování nemovitých věcí se zaměřením na bytové jednotky. Teoretická část je rozsáhlá, důvodem je snaha obsáhnout veškeré teoretické poznatky, které jsem následně aplikovala v dalších částech práce.

Druhá část práce je zaměřena na analýzu trhu nemovitých věcí. V tomto segmentu diplomové práce jsem se snažila určit faktory, které ovlivňují cenu bytových jednotek. Také jsem na základě získaných dat sestavila cenové mapy, jakožto grafické zobrazení cen a dalších faktorů v daných lokalitách. Prahu jsem pro tento účel rozdělila dle správních obvodů na 22 lokalit.

V předposlední části diplomové práce jsem aplikovala teoretické postupy oceňování na konkrétní tři bytové jednotky. U každé nemovité věci jsem se nejdříve zabývala jejím současným stavem a určila jsem cenu zjištěnou pomocí administrativního oceňování a také tržní hodnotu pomocí tržního oceňování. Následně jsem navrhla modernizaci bytové jednotky a odhadla její cenu. Poté jsem určila tržní hodnotu pro budoucí stav bytové jednotky po modernizaci.

V poslední části diplomové práce jsem rozebrala výsledky, k nimž jsem se postupně dopracovala. Vyhodnotila jsem vliv modernizace na cenu bytové jednotky a porovnála jsem výsledky z oceňování jednotlivých nemovitých věcí s výsledky z cenových map.

Na závěr je možné říci, že v České republice existují dva základní postupy oceňování bytových jednotek, respektive nemovitých věcí. Jedná se o administrativní oceňování, které stanovuje cenu zjištěnou a o oceňování založené na tržních principech, které určí tržní hodnotu neboli cenu obvyklou.

Administrativní oceňování se řídí přesně předepsanou metodikou a předpisy. Udává jasný návod pro určení ceny zjištěné, klade menší důraz na praxi znalce a výpočet od různých osob by se měl odlišovat zcela minimálně, zaručuje se tak relativní objektivnost této ceny. Z tohoto důvodu je však často cena zjištěná nezanedbatelně odlišná od tržní hodnoty. Situaci na trhu zohledňují pouze obecné faktory, cenotvorné odlišnosti se v ceně promítnou pouze velmi omezeně.

Naopak tržní oceňování vychází z podrobné analýzy, snaží se zachytit reálnou situaci na trhu s nemovitými věcmi a dostatečně zohlednit odlišnosti jednotlivých bytových jednotek. Není zde však stanoven jednotný postup výpočtu obvyklé ceny, je dán pouze rámec zásad, jak tržní

hodnotu stanovit. Z tohoto důvodu je výsledná hodnota ovlivněna subjektivními názory a zkušenostmi, délkou praxe odhadce. Nicméně na rozdíl od zjištěné ceny se tržní hodnota velmi blíží ke konečné ceně kupní.

V této diplomové práci jsem všechny tři bytové jednotky ocenila oběma způsoby. U administrativního oceňování je dán postup výpočtu porovnávacím způsobem a u ocenění jsem vycházela z vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhlášky. U tržního oceňování jsem využila porovnávací a výnosovou metodu.

Doufám, že má diplomová práce je jakýmsi základním, avšak komplexním pohledem na cenu již existujících bytových jednotek 2+1 v Praze. A že i těm, kteří nemají v tomto oboru potřebné znalosti, ukazuje způsob oceňování těchto nemovitých věcí a objasňuje faktory, které mají na cenu vliv.

## Seznam použitých zdrojů

1. Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
2. Vyhláška č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
3. Ministerstvo financí ČR. Cenový věštník ročník XXXVIII 3/2010. Praha: SEVT, a.s., 2010.
4. BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. Soudní znaleství. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. ISBN 978-80-7204-704-8.
5. Zákon č. 36/1967 Sb., Zákon o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.
6. Vyhláška č. 37/1967 Sb., Vyhláška ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů.
7. BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.
8. Zákon č. 455/1991 Sb., Zákon o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.
9. Zákon č. 89/2012 Sb., Zákon občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
10. Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
11. Zákon č. 183/2006 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
12. KOKOŠKA, Jiří. Oceňování nemovitostí: podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb. Praha: ARCH, 1998. ISBN 80-86165-11-6.
13. ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87212-77-9.
14. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
15. Vyhláška č. 501/2006 Sb., Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.
16. BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
17. ORT, Petr. Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map. Praha: Dashöfer, 2008. ISSN 1803-5159.
18. DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. ISBN 978-80-245-2110-7.



- 
19. MAIER, Karel. *Ekonomika územního rozvoje*. Praha: Grada, 2000. Města a obce. ISBN 80-7169-644-7.
  20. O Praze. [Online] [cit. 10.10.2019]. Dostupné z: [http://www.praha.eu/jnp/cz/co\\_delat\\_v\\_praze/o\\_praze/zakladni\\_informace/index.html](http://www.praha.eu/jnp/cz/co_delat_v_praze/o_praze/zakladni_informace/index.html).
  21. Členění Prahy. [Online] [cit. 10.10.2019]. Dostupné z: <https://www.praha.cz/mesto-praha/cleneni-prahy>.
  22. Záběhlice. Praha Neznámá: průvodce po pražských čtvrtích. [Online] [cit. 5.12.2019]. Dostupné z: <https://www.prahaneznama.cz/praha-10/zabehlice/>.
  23. Jak jsme žili v Československu. Bohnice - novodobé pražské hradby. [Online] [cit. 10.12.2019]. Dostupné z: [https://prazsky.denik.cz/zpravy\\_region/jak-jsme-zili-v-ceskoslovensku-bohnice-novodobe-prazske-hradby-20190831.html](https://prazsky.denik.cz/zpravy_region/jak-jsme-zili-v-ceskoslovensku-bohnice-novodobe-prazske-hradby-20190831.html).
  24. Městská část Praha 3 - Historie. [Online] [cit. 12.12.2019]. Dostupné z: <https://www.praha3.cz/radnicni-noviny/o-mc-praha-3/historie>.
  25. Sreality.cz. [Online] Dostupné z: <https://www.sreality.cz>.
  26. RE/MAX Česká republika. [Online] Dostupné z: <https://www.remax-czech.cz>.

## Seznam obrázků

Obr. č. 1: Správní členění hl. m. Prahy na správní obvody a městské části, zdroj:

[https://www.czso.cz/csu/czso/104007-11-n\\_2011-](https://www.czso.cz/csu/czso/104007-11-n_2011-)

[spravni\\_cleneni\\_hl\\_m\\_prahy\\_na\\_spravni\\_obvody\\_a\\_mestske\\_casti\\_k\\_31\\_12\\_2010\\_-](https://www.czso.cz/csu/czso/104007-11-n_2011-spravni_cleneni_hl_m_prahy_na_spravni_obvody_a_mestske_casti_k_31_12_2010_-praha_1_22-)

[praha\\_1\\_22-](https://www.czso.cz/csu/czso/104007-11-n_2011-spravni_cleneni_hl_m_prahy_na_spravni_obvody_a_mestske_casti_k_31_12_2010_-praha_1_22-)

Obr. č. 2: Porovnávaná nemovitá věc I

Obr. č. 3: Porovnávaná nemovitá věc II

Obr. č. 4: Porovnávaná nemovitá věc III

Obr. č. 5: Porovnávaná nemovitá věc IV

Obr. č. 6: Porovnávaná nemovitá věc I

Obr. č. 7: Porovnávaná nemovitá věc II

Obr. č. 8: Porovnávaná nemovitá věc III

Obr. č. 9: Porovnávaná nemovitá věc IV

Obr. č. 10: Porovnávaná nemovitá věc I

Obr. č. 11: Porovnávaná nemovitá věc II

Obr. č. 12: Porovnávaná nemovitá věc III

Obr. č. 13: Porovnávaná nemovitá věc IV

Obr. č. 14: Porovnávaná nemovitá věc I

Obr. č. 15: Porovnávaná nemovitá věc II

Obr. č. 16: Porovnávaná nemovitá věc III

Obr. č. 17: Porovnávaná nemovitá věc IV

Obr. č. 18: Porovnávaná nemovitá věc I

Obr. č. 19: Porovnávaná nemovitá věc II

Obr. č. 20: Porovnávaná nemovitá věc III

Obr. č. 21: Porovnávaná nemovitá věc IV

## Seznam tabulek

- Tab. č. 1: Role jednotlivých metod oceňování, zdroj: SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015.
- Tab. č. 2: Úprava ceny vzorku (CV), zdroj: SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015.
- Tab. č. 3: Vztah mezi jednotlivými výnosy, zdroj: SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015.
- Tab. č. 4: Rozložení váhy u jednotlivých metod, zpracováno podle: ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013.
- Tab. č. 5: Četnost nabízených bytových jednotek dle podlahové plochy
- Tab. č. 6: Četnost nabízených bytových jednotek dle stavebně – technického stavu
- Tab. č. 7: Četnost nabízených bytových jednotek dle typu bytového domu
- Tab. č. 8: Základní údaje
- Tab. č. 9: Poloha, okolí a dopravní dostupnost
- Tab. č. 10: Inženýrské sítě a využití nemovité věci
- Tab. č. 11: Přístup a příjezd k pozemku
- Tab. č. 12: Výpočet podlahové plochy
- Tab. č. 13: Zařazení katastrálního území, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 14: Výpočet indexu  $I_v$ , zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 15: Výpočet indexu  $I_T$ , zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 16: Výpočet indexu  $I_p$ , zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 17: Výpočet ceny zjištěné – bytová jednotka, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 18: Výpočet ceny zjištěné - pozemky, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 19: Výpočet ceny zjištěné – trvalé porosty, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 20: Výpočet ceny zjištěné, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 21: Výpočet porovnávací hodnoty
- Tab. č. 22: Výpočet výnosové hodnoty
- Tab. č. 23: Analýza hodnot
- Tab. č. 24: Odhad ceny modernizace
- Tab. č. 25: Výpočet porovnávací hodnoty
- Tab. č. 26: Výpočet výnosové hodnoty
- Tab. č. 27: Analýza hodnot
- Tab. č. 28: Změna ceny obvyklé modernizací
- Tab. č. 29: Základní údaje
- Tab. č. 30: Poloha, okolí a dopravní dostupnost

- Tab. č. 31: Inženýrské sítě a využití nemovité věci
- Tab. č. 32: Přístup a příjezd k pozemku
- Tab. č. 33: Výpočet podlahové plochy
- Tab. č. 34: Zařazení katastrálního území, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 35: Výpočet indexu  $I_V$ , zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 36: Výpočet indexu  $I_T$ , zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 37: Výpočet indexu  $I_P$ , zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 38: Výpočet ceny zjištěné – bytová jednotka, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 39: Výpočet ceny zjištěné - pozemky, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 40: Výpočet ceny zjištěné, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 41: Výpočet porovnávací hodnoty
- Tab. č. 42: Výpočet výnosové hodnoty
- Tab. č. 43: Analýza hodnot
- Tab. č. 44: Odhad ceny modernizace
- Tab. č. 45: Výpočet porovnávací hodnoty
- Tab. č. 46: Výpočet výnosové hodnoty
- Tab. č. 47: Analýza hodnot
- Tab. č. 48: Změna ceny obvyklé modernizací
- Tab. č. 49: Základní údaje
- Tab. č. 50: Poloha, okolí a dopravní dostupnost
- Tab. č. 51: Inženýrské sítě a využití nemovité věci
- Tab. č. 52: Přístup a příjezd k pozemku
- Tab. č. 53: Výpočet podlahové plochy
- Tab. č. 54: Zařazení katastrálního území, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 55: Výpočet indexu  $I_V$ , zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 56: Výpočet indexu  $I_T$ , zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 57: Výpočet indexu  $I_P$ , zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 58: Výpočet ceny zjištěné – bytová jednotka, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 59: Výpočet ceny zjištěné - pozemky, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 60: Výpočet ceny zjištěné, zpracováno dle: Vyhláška č. 441/2013 Sb. v platném znění, oceňovací vyhláška
- Tab. č. 61: Výpočet porovnávací hodnoty

---

Tab. č. 62: Výpočet výnosové hodnoty

Tab. č. 63: Analýza hodnot

Tab. č. 64: Odhad ceny modernizace

Tab. č. 65: Změna ceny obvyklé modernizací

Tab. č. 66: Změna ceny obvyklé modernizací – bytová jednotka Práčská

Tab. č. 67: Změna ceny obvyklé modernizací – bytová jednotka Gdaňská

Tab. č. 68: Změna ceny obvyklé modernizací – bytová jednotka Loudova

Tab. č. 69: Porovnání ceny obvyklé dle výpočtu a dle cenové mapy – bytová jednotka Práčská

Tab. č. 70: Porovnání ceny obvyklé dle výpočtu a dle cenové mapy – bytová jednotka Gdaňská

Tab. č. 71: Porovnání ceny obvyklé dle výpočtu a dle cenové mapy – bytová jednotka Loudova

## Seznam příloh

Příloha č. 1: Cenová mapa – průměrná cena za bytovou jednotku

Příloha č. 2: Cenová mapa – průměrná cena za bytovou jednotku s grafem plochy bytů

Příloha č. 3: Cenová mapa – průměrná cena za m<sup>2</sup>

Příloha č. 4: Cenová mapa – průměrná cena za m<sup>2</sup> s vyhodnocením stavu bytové jednotky a typu bytového domu

Příloha č. 5: Výpis z katastru nemovitostí – Práčská

Příloha č. 6: Fotodokumentace – Práčská

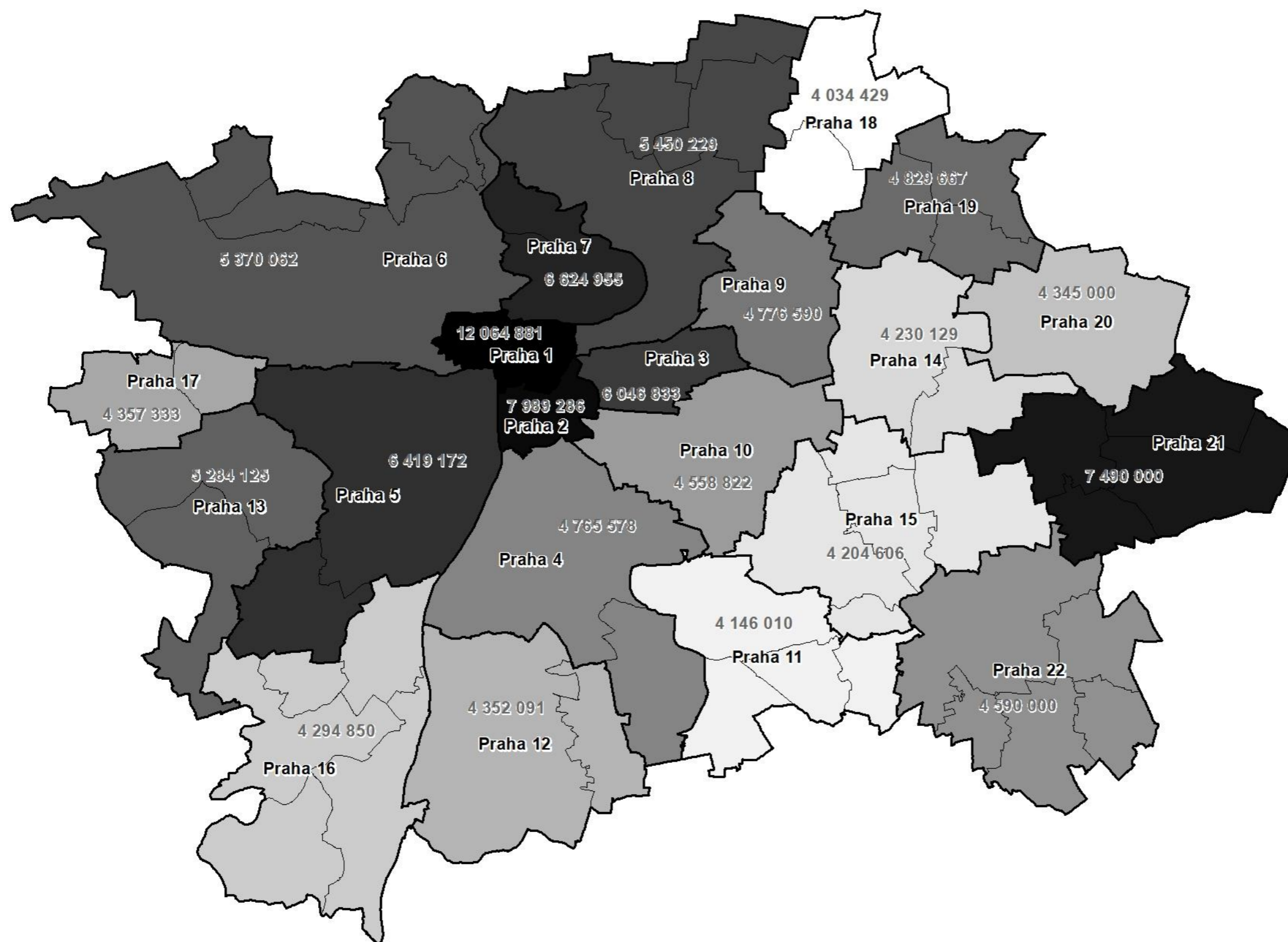
Příloha č. 7: Výpis z katastru nemovitostí – Gdaňská

Příloha č. 8: Fotodokumentace – Gdaňská



Příloha č. 9: Výpis z katastru nemovitostí – Loudova

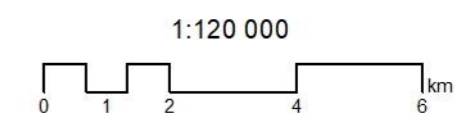
Příloha č. 10: Fotodokumentace – Loudova

Příloha č. 1: Cenová mapa - průměrná cena za bytovou jednotku

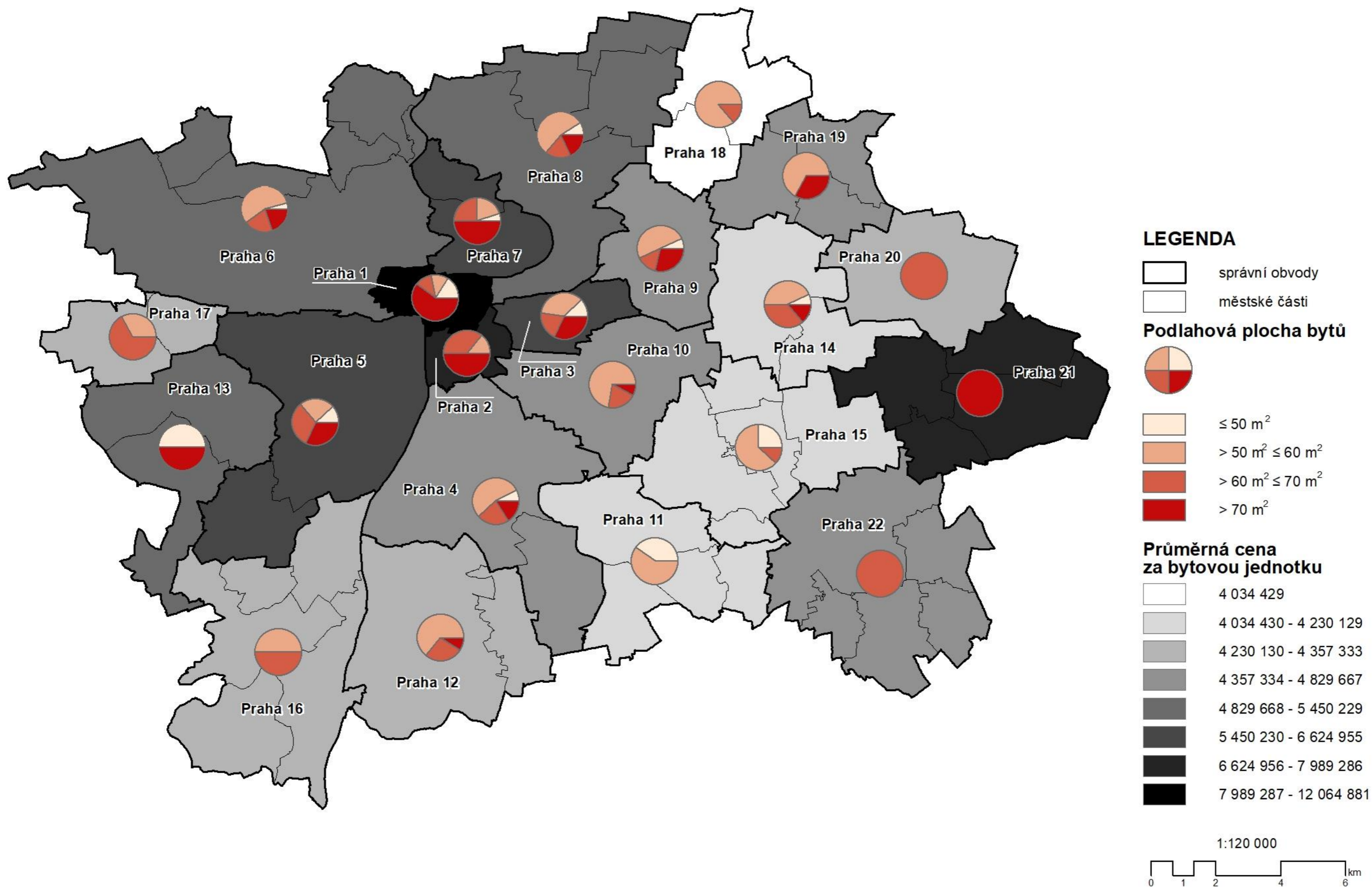


**LEGENDA**

-  správní obvody
-  městské části
- 4 590 000 průměrná cena za bytovou jednotku

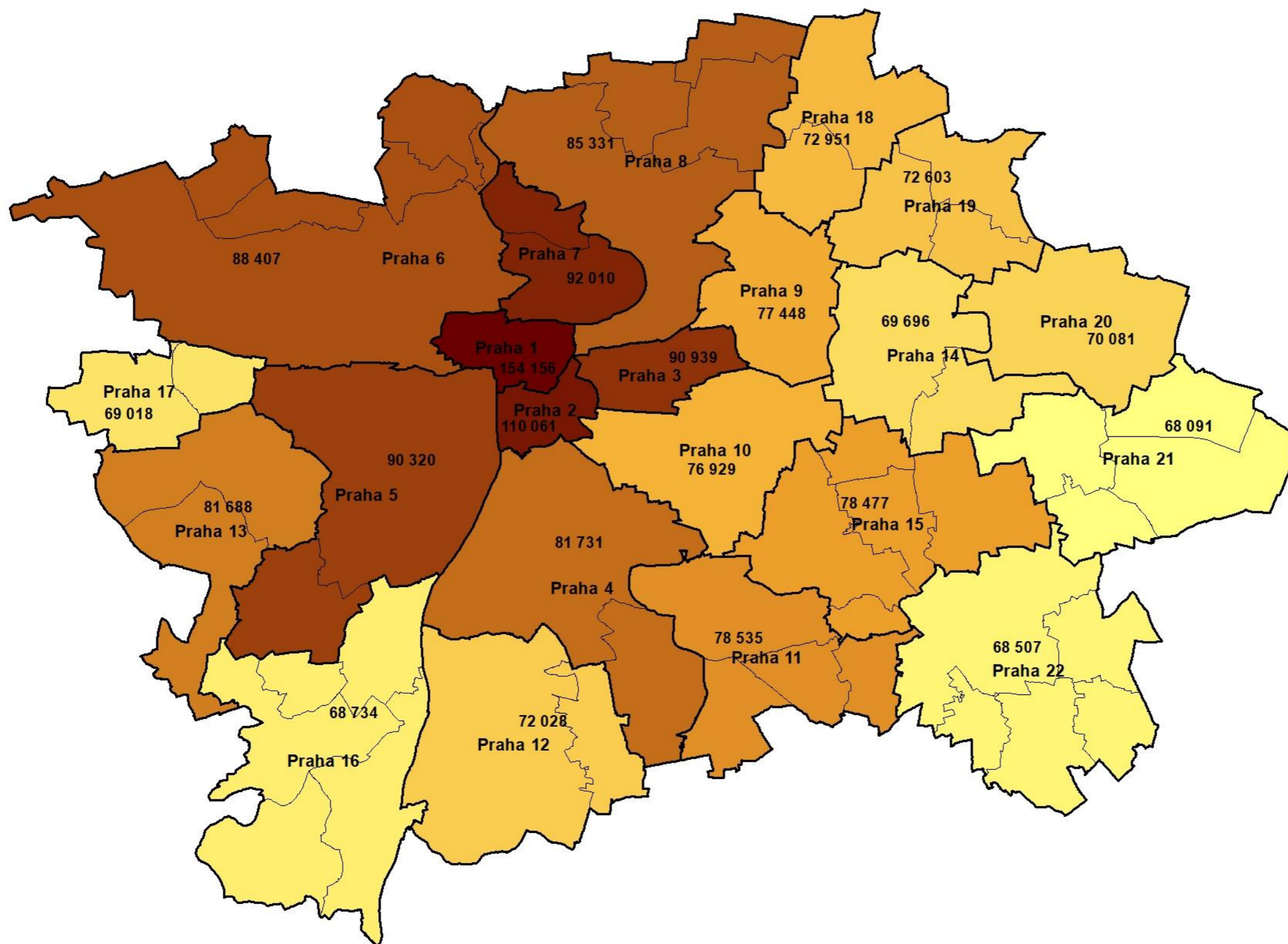


Příloha č. 2: Cenová mapa - průměrná cena za bytovou jednotku s grafem plochy bytů





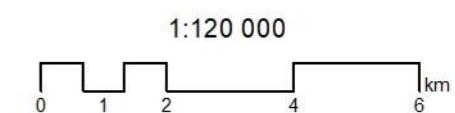


Příloha č. 3: Cenová mapa - průměrná cena za m<sup>2</sup>

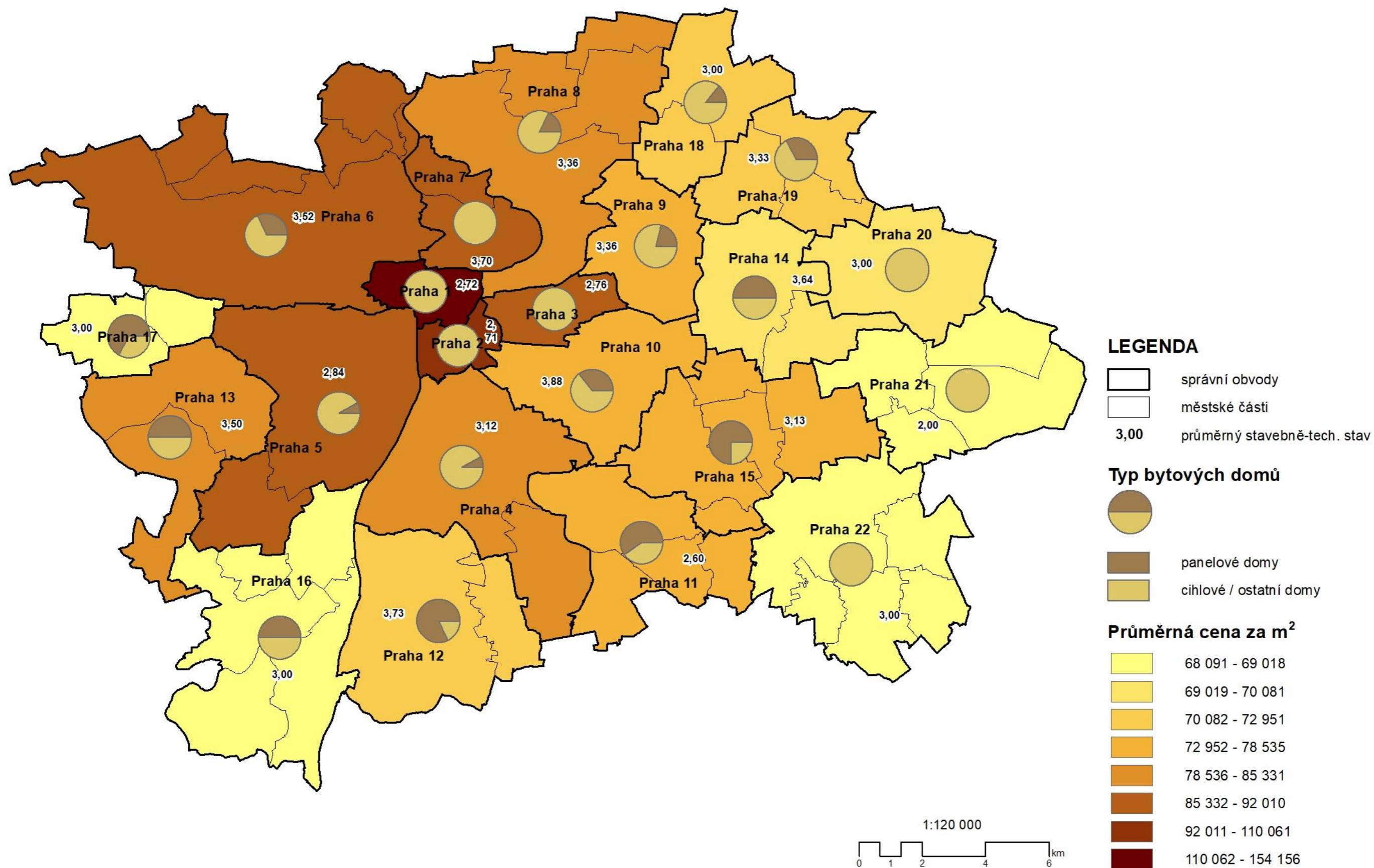


**LEGENDA**

-  správní obvody
-  městské části
- 68 507 průměrná cena za m<sup>2</sup>



Příloha č. 4: Cenová mapa - průměrná cena za m<sup>2</sup> s vyhodnocením stavu bytové jednotky a typu bytového domu



## Příloha č. 5: Výpis z katastru nemovitostí – Práčská

### Informace o jednotce

Číslo jednotky	2674/7
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675</a>
Katastrální území:	<a href="#">Záběhlice [732117]</a>
Číslo LV:	<a href="#">11798</a>
Podíl na společných částech:	53/9846

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Špálová Kateřina Ing. arch., Pražská 6/13, Hostivař, 10200 Praha 10	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--------------------------------------------------------------

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.01.2020 20:00:00.

© 2004 - 2020 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.8 build 0

## Příloha č. 6: Fotodokumentace – Práčská



## Příloha č. 7: Výpis z katastru nemovitostí – Gdaňská

### Informace o jednotce

Číslo jednotky	336/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 336, 337, 338</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bohnice [730556]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4222</a>
Podíl na společných částech:	625/34972

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Veletová Zuzana, 5. května 139, 39422 Košetice	

### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj	
<a href="#">V-93575/2017</a>	24.01.2018

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.04.2019 15:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.5 build 0

## Příloha č. 8: Fotodokumentace – Gdaňská



## Příloha č. 9: Výpis z katastru nemovitostí – Loudova

### Informace o jednotce

Číslo jednotky	2432/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437</a>
Katastrální území:	<a href="#">Žižkov [727415]</a>
Číslo LV:	<a href="#">17300</a>
Podíl na společných částech:	541/78653

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Podloucká Karolina, Loudova 2432/4, Žižkov, 13000 Praha 3	

### Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území

### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj
--------------------------------------------------------------

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 25.12.2019 20:00:00.

© 2004 - 2019 [Český úřad zeměměřičký a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zaslejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.8 build 0

## Příloha č. 10: Fotodokumentace – Loudova

