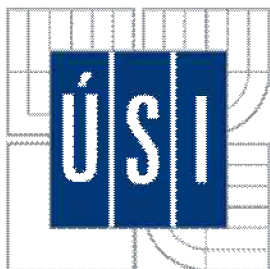


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

# METODIKA OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO OCENĚNÍ VYBRANÝCH TYPŮ NEBYTOVÝCH OBJEKTŮ

METHODOLOGY OF SURVEYING REAL ESTATE FOR THE ASSESSMENT OF SELECTED TYPES  
OF NON-RESIDENTIAL BUILDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

ING. LUKÁŠ ŠÍR

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

ING. JAROSLAVA KOSOVÁ

BRNO

2012

Zadání VŠKP - Zde bude vloženo zadání.

### ***Abstrakt***

Cílem diplomové práce je návrh postupu provádění ohledání nebytových objektů. V diplomové práci bude provedena analýza metod používaných při oceňování nemovitostí se zaměřením na místní šetření. Na základě této analýzy požadavků jednotlivých metod na vstupní údaje pro ocenění a jejich vyhodnocení budou stanovena společná i specifická doporučení pro přípravu podkladů k ocenění nebytových objektů a pro místní šetření. Účelem diplomové práce je pomoc znalci s přípravou podkladů pro vypracování posudku.

### ***Abstrakt***

The aim of the thesis is to design procedure of inspection non-residential immovable property. There will be done analysis of methods used to evaluate immovable property, with focus on local investigation in the master thesis. Based on this analysis there will be set common and specific recommendation for preparation of source data, for evaluation of buildings, and for local investigation in case of evaluation buildings. The purpose of this thesis is to help experts with preparation of source data to make evaluating report.

### ***Klíčová slova***

nebytový objekt, nemovitost, místní šetření, ohledání nemovitosti, podklad, měření, ocenění

### ***Keywords***

Non-residential building, immovable property, local investigation, building inspection, source data, measuring, evaluation.

Bibliografická citace VŠKP:

ŠÍR, L. *Metodika ohledání nemovitostí pro ocenění vybraných typů nebytových objektů*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 131 s.  
Vedoucí diplomové práce Ing. Jaroslava Kosová.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

## PODĚKOVÁNÍ

Děkuji:

Ing. Jaroslavě Kosové, vedoucí diplomové práce, za trpělivý přístup,  
rodině, přítelkyni a kamarádům, za podporu.

.....

Ing. Lukáš Šír

1	ÚVOD .....	12
2	DEFINICE POJMŮ.....	13
2.1	Základní pojmy .....	13
2.2	Pojmy používané při oceňování nemovitostí.....	15
2.3	Cena a hodnota.....	18
2.4	Pojmy používané při aplikaci výnosové metody .....	20
2.5	Pojmy používané při aplikaci porovnávací metody.....	21
3	TŘÍDĚNÍ STAVEBNÍ PRODUKCE.....	21
4	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ .....	24
4.1	Účel oceňování nebytových objektů.....	24
4.2	Způsoby oceňování nebytových objektů.....	24
5	PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A MÍSTNÍ ŠETŘENÍ .....	26
5.1	Podklady pro oceňování nemovitostí.....	26
5.1.1	<i>Výpis z katastru nemovitostí .....</i>	<i>32</i>
5.1.2	<i>Kopie příslušné části katastrální mapy.....</i>	<i>33</i>
5.1.3	<i>Geometrický plán.....</i>	<i>33</i>
5.1.4	<i>Stavebně právní dokumentace .....</i>	<i>33</i>
5.1.5	<i>Výpis z pozemkové knihy.....</i>	<i>34</i>
5.1.6	<i>Projektová dokumentace (PD).....</i>	<i>34</i>
5.1.7	<i>Výkresová dokumentace.....</i>	<i>35</i>
5.1.8	<i>Stavební deníky.....</i>	<i>35</i>
5.1.9	<i>Výsledky místního šetření.....</i>	<i>36</i>
5.2	Místní šetření.....	36
5.2.1	<i>Průběh místního šetření.....</i>	<i>36</i>
5.2.2	<i>Pomůcky potřebné k místnímu šetření.....</i>	<i>37</i>
5.2.3	<i>Podklady, které je nutno zajistit před místním šetřením:.....</i>	<i>39</i>

6	PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM .....	41
6.1	Budova a hala .....	43
6.1.1	<i>Způsob ocenění objektu typu budova nebo hala.....</i>	<i>43</i>
6.1.2	<i>Podklady vhodné k místnímu šetření.....</i>	<i>44</i>
6.1.3	<i>Průběh ohledání nemovitosti .....</i>	<i>44</i>
6.2	Inženýrská a speciální pozemní stavba.....	45
6.2.1	<i>Způsob ocenění objektu typu inženýrská nebo speciální pozemní stavba .....</i>	<i>45</i>
6.2.2	<i>Podklady vhodné k místnímu šetření.....</i>	<i>46</i>
6.2.3	<i>Průběh ohledání nemovitosti .....</i>	<i>46</i>
6.3	Rekreační chata a zahrádkářská chata .....	46
6.3.1	<i>Způsob ocenění objektu typu rekreační a zahrádkářská chata .....</i>	<i>46</i>
6.3.2	<i>Podklady vhodné k místnímu šetření.....</i>	<i>47</i>
6.3.3	<i>Průběh ohledání nemovitosti .....</i>	<i>47</i>
6.4	Vedlejší stavba .....	48
6.4.1	<i>Způsob ocenění objektu typu vedlejší stavba.....</i>	<i>48</i>
6.4.2	<i>Podklady vhodné k místnímu šetření.....</i>	<i>48</i>
6.4.3	<i>Průběh ohledání nemovitosti .....</i>	<i>48</i>
6.5	Garáž.....	48
6.5.1	<i>Způsob ocenění objektu typu garáž.....</i>	<i>48</i>
6.5.2	<i>Podklady k místnímu šetření.....</i>	<i>49</i>
6.5.3	<i>Průběh ohledání nemovitosti .....</i>	<i>49</i>
6.6	Studna .....	49
6.6.1	<i>Způsob ocenění objektu typu studna .....</i>	<i>49</i>
6.6.2	<i>Podklady vhodné k místnímu šetření a způsob ohledání nemovitosti .....</i>	<i>49</i>
6.7	Venkovní úprava.....	50



6.7.1	<i>Způsob ocenění objektu typu venkovní úprava.....</i>	50
6.7.2	<i>Podklady vhodné k místnímu šetření.....</i>	50
6.7.3	<i>Průběh ohledání nemovitosti.....</i>	51
6.8	Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení .....	51
6.8.1	<i>Způsob ocenění objektu typu hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení.....</i>	51
6.8.2	<i>Podklady vhodné k místnímu šetření.....</i>	52
6.8.3	<i>Průběh ohledání nemovitosti.....</i>	52
6.9	Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo .....	52
6.9.1	<i>Způsob ocenění objektu typu rybník, malá vodní nádrž nebo ostatní vodní dílo.....</i>	52
6.9.2	<i>Podklady k ocenění objektu typu rybník, malá vodní nádrž nebo ostatní vodní dílo.....</i>	53
6.9.3	<i>Průběh ohledání nemovitosti.....</i>	53
6.10	Jiná stavba .....	55
6.11	Vybavení nemovitosti.....	56
7	<b>PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM .....</b>	58
7.1	Výnosový způsob ocenění nemovitosti.....	58
7.2	Výpis používaných podkladů ke stanovení ceny nemovitosti výnosovým způsobem.....	58
7.3	Místní šetření.....	59
8	<b>PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM.....</b>	60
8.1	Způsob stanovení ceny porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ....	60
8.1.1	<i>Způsob ocenění.....</i>	60
8.1.2	<i>Podklady k ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ....</i>	61
8.1.3	<i>Podklady vhodné k místnímu šetření.....</i>	61
8.1.4	<i>Průběh ohledání nemovitosti.....</i>	62

8.2	Způsob stanovení ceny běžným porovnávacím způsobem .....	64
8.2.1	<i>Způsob ocenění</i> .....	64
8.2.2	<i>Podklady k ocenění běžným porovnávacím způsobem</i> .....	64
8.2.3	<i>Podklady vhodné k místnímu šetření, jeho průběh a ohledání nemovitosti</i> ...	65
9	PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ DLE TECHNICKO HOSPODÁŘSKÝCH UKAZATELŮ (THU) .....	66
10	PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ ROZPOČTOVÝM ZPŮSOBEM .....	68
11	PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ ROZESTAVĚNÉ STAVBY .....	70
12	PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ STAVBY URČENÉ K ODSTRANĚNÍ .....	71
13	PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ TECHNOLOGIÍ SPJATÝCH S OBJEKTEM .....	72
14	VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH METOD A SPOLEČNÁ DOPORUČENÍ PRO MÍSTNÍ ŠETŘENÍ .....	73
14.1	Příprava na místní šetření .....	73
14.1.1	<i>Tabulky k místnímu šetření</i> .....	74
14.2	Vyhodnocení místního šetření.....	81
15	PRAKTICKÁ ČÁST –OCENĚNÍ ZÁMEČNICKÝCH DÍLEN .....	82
15.1	Předmět ocenění.....	82
15.2	Způsob ocenění.....	82
15.3	Podklady pro ocenění nemovitosti.....	82
15.4	Příprava na místní šetření .....	83
15.5	místní šetření .....	84
15.5.1	<i>Obec a okolí nemovitosti</i> .....	85
15.5.2	<i>Umístění nemovitosti v obci</i> .....	86
15.5.3	<i>Vlastní nemovitost</i> .....	87
15.5.4	<i>Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.</i> .....	87

15.5.5 Připojení na inženýrské sítě.....	88
15.5.6 Objekt zámečnických dílen.....	89
15.5.7 Popis jednotlivých podlaží.....	91
15.5.8 Stavebně-technický stav objektu.....	92
15.5.9 Výpočet výměr pro ocenění.....	93
15.6 ocenění nemovitosti nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ....	95
15.7 Ocenění výnosovým způsobem .....	99
15.8 Ocenění porovnávacím způsobem.....	112
15.9 Rekapitulace pro stanovení prodejní ceny.....	121
16 ZÁVĚR.....	124
17 SEZNAM ZDROJŮ POUŽITÝCH V DIPLOMOVÉ PRÁCI.....	125
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRA TEK .....	127
SEZNAM SEZNAM VYOBRAZENÍ.....	128
SEZNAM TABULEK.....	129
SEZNAM PŘÍLOH .....	131

# 1 ÚVOD

Oceňování nemovitostí se provádí různými metodami dle účelu, pro který je prováděno. Diplomová práce je zaměřena na přípravu podkladů a zjištění potřebných údajů pro stanovení ceny nebytových objektů. Ke stanovení ceny objektu je potřebné provést sekvenci kroků a jedním z těchto kroků vedoucích ke stanovení ceny objektu je místní šetření. Co místní šetření je, a jakým způsobem se provádí, bude popsáno v diplomové práci.

V současné době neexistuje návod, který by říkal, jakým způsobem postupovat při místním šetření. Ve znaleckých standardech jsou popsána pouze všeobecná doporučení. V teoretické části diplomové práce budou pro vybrané druhy nebytových objektů popsány nejčastěji používané způsoby ocenění a provedena jejich analýza z hlediska požadavků na vstupní údaje. Požadavky jednotlivých metod na údaje pro vybrané druhy nebytových objektů budou vyhodnoceny a porovnány. Budou stanovena společná i specifická doporučení pro přípravu podkladů k ocenění nebytových objektů a pro místní šetření. Jaké podklady můžeme pro zjištění potřebných údajů využít a kde tyto podklady můžeme získat, jak provádět místní šetření za účelem jejich ověření a získání dalších údajů, to vše je v diplomové práci uvedeno.

Teoretické poznatky budou doloženy na reálném příkladě ocenění nebytového objektu, kdy při místním šetření byly použity doporučené formuláře.

## 2 DEFINICE POJMŮ

Pro účely této DP je nutno definovat pojmy, které budou použity. Definice základních pojmů jsou převzaty ze stavebních předpisů, právních předpisů a klasifikací stavební produkce.

### 2.1 ZÁKLADNÍ POJMY

#### Nemovitost

Podle § 119 občanského zákoníku – zákon č. 40/1964 Sb.:

*„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“* [10]

#### Stavba

Stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., v § 2 odst. 3 definuje stavbu takto:

*„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. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“* [9]

Dle Klasifikace CZ-CC:

*Se „za stavbu považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání.“* [5]

#### Stavební objekt

Dle vyhlášky MMR č. 137/1998 Sb., O obecných technických požadavcích na výstavbu: *Stavební objekt je prostorově ucelená nebo technicky samostatná část stavby, která plní vymezenou účelovou funkci.* [11]

#### Budova

Dle Klasifikace CZ-CC:

*„Budova je nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“* [5]

## **Byt**

Byt je „*místnost nebo soubor místností určených k bydlení.*“ [2]

## **Bytová budova**

„*Bytová budova je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.*“ [2]

## **Nebytová budova**

Dle Klasifikace CZ-CC:

„*Nebytová budova je stavba, ve které je více než polovina využitelné podlahové plochy určena pro nebytové účely.*“ [5]

## **Nebytový prostor**

Dle zákona je definovaný pouze nebytový prostor. A to podle § 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů je nebytový prostor definován:

„*Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům, než k bydlení, nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.*“ [12]

## **Nebytový objekt**

Nebytový objekt není zákonem definován. Pro účely diplomové práce jím rozumíme nebytovou budovu, či stavební objekt, který není bytovou budovou. Pro účely diplomové práce je použito zařazení stavebních objektů dle klasifikace CZ-CC.

## **Hala**

Dle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb. je hala definována jako „*stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 4 až § 11*“ [3] vyhlášky č. 3/2008 Sb. Nelze ji tedy podle účelu užití zařadit mezi stavby typu:

- inženýrská a speciální pozemní stavba,
- rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek,
- rekreační chata a zahrádkářská chata,
- vedlejší stavba,
- garáž,

- studna,
- venkovní úprava,
- hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení.

## 2.2 POJMY POUŽÍVANÉ PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

### Místní šetření

Místní šetření je součástí přípravy podkladů, při stanovení ceny nemovitosti. Rozumíme jím činnost vykonávanou in-situ. Jeho podstatou je získání reálných a všech detailních informací o nemovitosti.

### Podlahová plocha

Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je podlahová plocha nebytového prostoru „*součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství nebytového prostoru.*“ [2]

*„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. 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.“* [3]

### Zastavěná plocha objektu

Zastavěná plocha objektu podle ČSN 73 40 55:

*Zastavěná plocha budovy je plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí budovy, u objektů nezakrytých nebo polooodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu.* [19]

Zastavěná plocha stavby podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.:

*„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních a podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí*

*plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha, ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ [3]*

## **Podlaží**

*„Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená:*

- a) dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,*
- b) nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,*
- c) u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,*
- d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.*

*Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m, alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití. Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.“ [3]*

## **Obestavěný prostor**

Obestavěný prostor podle normy ČSN 73 40 55:

*Podle této normy se obestavěný prostor pozemních stavebních objektů určuje, „kde to charakter objektu dovoluje a kde je to žádoucí, odděleně pro části objektu stavebně nebo účelově odlišné, a pro části objektu vzájemně se lišící technologickým provedením. Jako stavebně odlišné části se rozlišují:*

- a) základy,*
- b) spodní část objektu, pokud ji lze oddělit od vrchní části objektu,*
- c) vrchní části objektu, tj. část objektu, která charakterizuje jeho druh a účel,*
- d) zastřešení, pokud je lze oddělit od vrchní části objektu,*



e) doplňující části objektu.

Základní obestavěný prostor se stanoví jako součet obestavěných prostorů jednotlivých stavebně odlišných částí pozemního stavebního objektu – základů  $O_z$ , spodní části objektu  $O_s$ , vrchní části objektu  $O_v$  a zastřešení  $O_t$ .“

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t [19]$$

Obestavěný prostor podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.:

„Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.“ [3]

### **Životnost staveb**

Životností staveb rozumíme při oceňování dobu, jež uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná údržba. Udává se v rocích. Schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav. [1]

### **Odhadce**

Odhadce ceny nemovitosti je dle zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání „fyzická nebo právnická osoba, která hodlá provozovat ohlašovací živnost“ [18] a splňuje následující podmínky:

- „vysokoškolské vzdělání ve studijním programu a studijním oboru zaměřeném na oceňování majetku, nebo
- vysokoškolské vzdělání a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu (§ 60 zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách) v rozsahu nejméně 4 semestrů zaměřeného na oceňování majetku dané kategorie, nebo
- minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování celoživotního vzdělávání podle zvláštního právního předpisu (§ 60 zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách) v rozsahu 2 semestrů zaměřeného na oceňování majetku, nebo
- minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a absolvování pomaturitního kvalifikačního studia v rozsahu nejméně 2 školních roků zaměřeného na oceňování majetku, nebo
- minimálně střední vzdělání s maturitní zkouškou v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno, a 2 roky praxe v oceňování majetku, nebo
- osvědčení o rekvalifikaci nebo jiný doklad o odborné kvalifikaci pro příslušnou pracovní činnost vydaný zařízením akreditovaným podle zvláštních právních předpisů, nebo zařízením akreditovaným Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy, nebo ministerstvem, do jehož působnosti patří odvětví, v němž je živnost provozována, a 5 let

*praxe v oceňování majetku.*“ [18]

### **Soudní znalec**

*„Soudní znalec je fyzická osoba jmenovaná krajským soudem soudním znalcem pro určitou specifickou oblast s příslušnou kvalifikací a praxí, kterou stanovuje Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Kromě tohoto předpisu má soudní znalec upraven výkon činnosti vyhláškou ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., o provedení zákona o znalcích a tlumočnících.“* [15]

## **2.3 CENA A HODNOTA**

### **Cena**

*Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.* [1]

Cena dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách:

*Cena je peněžní částka:*

*a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží*

*b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji“* [13]

### **Obvyklá cena**

*Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.* [2]

### **Cena smluvní**

Cena smluvní je zvykové označení ceny, která nepodléhá cenové regulaci. [21]

### **Cena zjištěná**

Cena zjištěná, je cena používaná pro specifické případy, kdy je potřeba provést úřední ocenění. Tyto případy specifikuje § 1 zákona č. 151/1997 Sb.

## **Výchozí cena, cena ke dni odhadu**

*„Tyto pojmy nejsou v cenovém předpisu používány. Používáme je proto pro cenu před odpočtem opotřebení pojmu „výchozí cena“ a po odpočtu opotřebení a dalších úpravách pak pojmu „cena ke dni odhadu.“ [1]*

## **Základní cena**

*„Pojem základní cena je použit ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., ovšem legislativně není definován. Z vyhlášky vyplívá, že se jedná o cenu za jednotku. Tato jednotková cena je stanovena pro průměrný objekt daného typu v průměrných podmínkách.“ [1]*

## **Základní cena upravená**

*„Základní cena, je cena která se podle konkrétního případu oceňované stavby ošetřuje příslušnými koeficienty.“ [7]*

## **Cena pořizovací**

*Je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u staveb cena v době postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. [7]*

## **Cena reprodukční**

*Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. [7]*

## **Hodnota**

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

## **Jmenovitá hodnota**

*Jmenovitá hodnota je hodnota vycházející z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá. [2]*

## **Věcná hodnota**

*Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. [7]*

## **Účetní hodnota**

*Účetní hodnota, je hodnota vycházející ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví. [2]*

## **Kurzová hodnota**

*Kurzová hodnota vychází „z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu.“ [2]*

## **2.4 POJMY POUŽÍVANÉ PŘI APLIKACI VÝNOSOVÉ METODY**

### **Nájemné**

*Nájemné je peněžní částka, za kterou pronajímatel přenechává nájemci práva používat nemovitost. Jeho výše se liší s přihlédnutím k hodnotě nemovitosti, údržbě a náklady souvisejícími s provozem a vlastnictvím nemovitosti. [1]*

### **Nájemné obvyklé**

*Nájemné obvyklé je nájemné, které splňuje definici ceny obvyklé majetku a služby uvedenou v § 2 odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. [1]*

### **Ekonomické nájemné**

*Ekonomické nájemné je peněžní částka, které pokryje vlastníkově náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájemem. Zároveň přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti s příslušenstvím vložen. [1]*

### **Nákladové nájemné**

*Nákladové nájemné je peněžní částka, která pokryje vlastníkově pouze náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájemem. [1]*

### **Hrubý výnos z nájemného**

*Hrubý výnos z nájemného je částka, kterou obdrží pronajímatel bytu (hrazená nájemcem).*

## **Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti**

Náklady pronajímatele, které musí pronajímatel hradit v souvislosti s pronajímáním nemovitosti.

## **Čistý výnos z nájemného**

Čistý výnos z nájemného je hrubý výnos z nájemného, ponížený o náklady spojené s pronajímáním nemovitosti.

## **2.5 POJMY POUŽÍVANÉ PŘI APLIKACI POROVNÁVACÍ METODY**

### **Oceňovaná nemovitost**

Oceňovaná nemovitost je nemovitost, jejíž cenu zjišťujeme.

### **Srovnávací nemovitost**

Srovnávací nemovitost je nemovitost, jejíž cenu již známe a známe i některé její parametry.

### **Metoda přímého porovnání**

Metoda přímého porovnání je metoda, kdy přímo porovnááme srovnávací nemovitosti a oceňovanou nemovitost.

### **Metoda nepřímého porovnání**

*„Metoda nepřímého porovnání je metodou, při níž je oceňovaná nemovitost porovnáвана se standardním objektem. Standardní objekt je přesně definován jeho vlastnostmi a jeho cenou. Cena standardního objektu je odvozena na základě databáze nemovitostí.“ [7]*

### **Databáze nemovitostí**

Databáze nemovitostní je statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech.

## **3 TŘÍDĚNÍ STAVEBNÍ PRODUKCE**

Pro účely třídění stavební produkce se dříve používal třídník JKSO (Jednotná klasifikace stavebních objektů). Tento třídník byl nahrazen klasifikací stavebních děl CZ-CC. Rozdělení stavebních objektů podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. je založeno na klasifikaci CZ-CC.

## **Klasifikace CZ-CC**

Klasifikace CZ-CC, vydávaná českým statistickým úřadem, vypracovaná na základně mezinárodního standardu (Classification of Types of Constructions – CC) je nástroj pro zařazení stavebních objektů do jednoznačně definovaných skupin, „je závazná pro statistická zjišťování prováděná podle zákona č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů, a dále v případech, kdy tak stanoví zvláštní právní předpis.“ [5]

Klasifikace CZ-CC je uživatelsky běžně dostupná na internetu. Klasifikace CZ-CC používá pojem Stavební dílo:

*Co je stavební dílo stavební zákon nedefinuje. Ministerstvo financí v pokynu pro uplatňování DPH ve výstavbě definuje stavbu jako stavební dílo, které je výsledkem stavební činnosti tvořící prostorově ucelenou nebo alespoň technicky samostatnou část stavby spolu s jejími součástmi. [14]*

*Stavební díla se klasifikují podle technického řešení stavby (projektu), které vyplývá ze zvláštního užívání stavby (např. budovy pro obchod, komunikace, díla vodní, vedení dálková trubní apod.); budovy jsou klasifikovány podle jejich hlavního užívání (bytové, nebytové), inženýrská díla podle projektů, které přímo určují účel a užití stavebního díla. [5]*

*Umístění stavebního díla a vlastnické vztahy nejsou pro tuto klasifikaci podstatnými kritérii.*

Stavební díla jsou v Klasifikaci CZ-CC rozděleny na dvě sekce: 1 - Budovy a 2 - Inženýrská díla. Nebytové objekty jsou všechny objekty zařazené do sekce 1, kromě stavebních objektů pro bydlení a všechny stavební objekty v sekci 2.

## **Třídník JKSO**

Třídník JKSO (Jednotná klasifikace stavebních objektů) představuje třídění finálních výrobků stavební výroby. „Třídník JKSO byl již pro potřeby statistiky ve stavebnictví nahrazen (SKP, CZ-CC) a oficiálně již pozbyl platnosti. V oblasti oceňování je ale do určité míry stále využíván. Dodnes je využíván v oblasti evidence a oceňování pomocí objemových ukazatelů (např. tzv. THU), kde cenové informace jsou buď nabízeny odbornými firmami, nebo jsou pořizovány pro vlastní účely jednotlivými stavebními dodavateli. Struktura JKSO souvisí s doporučenými hodnotami vedlejších nákladů i indexy růstu cen stavebních prací.“ [6]

Využívá se tedy zejména pro oceňování staveb rozpočtovým způsobem, kdy se využívá katalogů cen oceňovaných prací. Je založen na číselné klasifikaci v základním třídění, v rozsahu šesti místního číselného znaku objektu charakterizujícího objekt ze čtyř hledisek. Těmi jsou: stavebně technické podobnosti, účelové třídění na skupiny, druhové třídění na podskupiny a podle použité stavební technologie a rozhodujících stavebních dílů.

První 3 čísla určují obor klasifikace stavebních objektů. Mezi nebytové objekty patří objekty:

- pozemního stavitelství – (veškeré, kromě objektů pro bydlení),
- průmyslového stavitelství – všechny objekty,
- inženýrského stavitelství – všechny objekty,
- vodního stavitelství – všechny objekty.

### **Členění staveb dle Zákona č. 151/1997 Sb.**

Pro účely oceňování podle tohoto zákona je ustanoveno § 3 zákona č. 151/1997 Sb. členění stavebních objektů na stavby:

- „stavby pozemní, kterými jsou:
  1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
  2. 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 rybník,
- jiné stavby.“ [2]

Dále posuzuje stavby pro účely oceňování dle účelu užití.

„(2) Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití.“ [2]. Pokud je stavba využívána jinak než je uvedeno v kolaudačním rozhodnutí nebo stavebním řízení, pak se vychází ze skutečného účelu užití. Pokud tyto doklady nejsou zachovány, pak platí, že stavba je určena k účelu, pro nějž je vybavena. Pokud vybavení odpovídá více účelům, pak „je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“ [2]

## 4 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Ocenění nemovitostí je výrazem pro ohodnocení majetku finančními prostředky. Účely tvorby ceny stavby mohou být různé. V závislosti na účelů ocenění je nutno vybrat způsob, podle kterého se bude cena nemovitosti určovat.

Stanovení ceny určuje osoba k této činnosti kvalifikovaná, která je oprávněná práci vykonávat. Stanovením ceny a vypracováním posudku je pověřen odhadce ceny nemovitosti, pro případy úředního oceňování to musí být soudní znalec. V oblasti komerční (pojišťovny, banky) to může být zaměstnanec instituce, který prodělal potřebná školení a nabyt vhodných certifikátů.

Před stanovením konečné ceny objektu je třeba provést sekvenci kroků, které jsou pevně dané.

Sekvence kroků vedoucích ke stanovení ceny objektu:

- zadání – může být stanoveno fyzickou osobou, právnickou osobou, či státem,
- volba způsobů ocenění nemovitosti,
- příprava podkladů – provádí znalec sám (připravuje si podklady potřebné pro vypracování posudku, jedním z kroků této přípravy je i místní šetření),
- vyhodnocení podkladů a stanovení ceny nemovitosti - vypracování posudku.

Výsledkem práce znalce oceňujícího nemovitost je tedy posudek, ve kterém je stanovena cena nemovitosti pro zadaný účel.

### 4.1 ÚČEL OCEŇOVÁNÍ NEBYTOVÝCH OBJEKTŮ

Oceňování nebytových objektů se provádí nejčastěji za účelem:

- uzavírání obchodních smluv – za účelem prodeje, koupě, pronájmu, zřízení půjčky, výpočtu pojištění,
- výpočtu daní – za účelem určení daně z nemovitosti, daně darovací, daně dědické, daně z příjmu,
- soudního jednání - občansko-právní nebo trestní soudní řízení.

### 4.2 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEBYTOVÝCH OBJEKTŮ

Podle účelu, pro který se nebytový objekt oceňuje se volí způsob ocenění. Tyto způsoby upravuje § 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. stanovuje následující způsoby oceňování majetku a služeb.



Odstavec (1) pojednává o ceně obvyklé. „*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.*“ [2]

Odstavec (3) pojednává o ocenění dle *jiného způsobu oceňování*. [2] Na jeho základě používáme v oceňování následující způsoby ocenění.

Způsoby stanovené zákonem č. 151/1997 Sb. jsou:

- *ocenění nemovitostí nákladovým způsobem,*
- *ocenění nemovitostí výnosovým způsobem,*
- *ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem,*
- *ocenění nemovitostí dle jmenovité hodnoty,*
- *ocenění nemovitosti podle účetní hodnoty,*
- *ocenění nemovitosti podle kurzové hodnoty,*
- *ocenění nemovitosti sjednanou cenou.* [2]

Ke stanovení stavebně-technické hodnoty objektu (pořizovací ceny objektu), lze použít následujících způsobů ocenění:

- *ocenění rozpočtovým způsobem,*
- *ocenění dle technicko-hospodářských ukazatelů (THU).*

V případě, že se jedná o nemovitost nedokončenou a hledá se cena nemovitosti dokončené, lze způsoby kombinovat, např.: nákladový způsob v kombinaci se způsobem rozpočtovým.

### **Ocenění nemovitostí jmenovitou hodnotou**

„*Jmenovitá hodnota vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní, nebo která je jinak zřejmá*“ [1]. Jmenovitá hodnota je definována jako hodnota udaná na cenném papíře, pohledávce či bankovce. Hodnotu majetku potom vyjadřujeme hodnotou tržní, která je definována § 27 odst. 5 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, jako „*hodnota, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobněm regulovanému trhu.*“ [4]

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem tržní hodnota jako „*odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je,*

že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.“ [17]

### **Ocenění podle účetní hodnoty**

Oceňování podle účetní hodnoty je definováno § 25 odst. 5 písm. b zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, který definuje reprodukční cenu jako cenu, „za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.“ Zjištění hodnoty této ceny je nutno provést ocenění dle zákona o oceňování majetku platného v době ocenění.

### **Ocenění nemovitostí podle kurzové hodnoty**

„Oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu.“ [1]

### **Ocenění nemovitostí sjednanou cenou.**

Sjednaná cena je cena, „kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.“ [1]

## **5 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

### **5.1 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ**

Podklady pro oceňování staveb jsou náležitosti potřebné pro určení ceny stavby. Jejich rozsah závisí na způsobu oceňování.

#### **Podklady obecně můžeme roztřídit do několika kategorií:**

- technické podklady – projektová dokumentace, stavebně technické dokumentace, výpis z katastru nemovitostí, geometrický plán, atd.,
- oceňovací podklady – katalogy stavebních prací, katalogy stavebních materiálů, předpisy atd.,
- právní podklady – smlouvy o dílo, kolaudační rozhodnutí, nabývací listiny, atd.

*Přehled všech podkladů pro ocenění je znalec povinen uvést v nálezkové části svého znaleckého posudku. U každého dokladu se přiměřeně podrobně uvede jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil, pod jakým číslem jednacím, k tomu podstatný obsah. [1]*

Sbírání informací probíhá za pomoci státních úřadů, vlastních či veřejných statistik a vlastním místním šetřením, případně šetřením pověřené jiné osoby (specialistou).

### **Podklady pro oceňování a vypracování posudku lze získat:**

- od zadavatele posudku – ve většině případů dodává veškeré podklady k místnímu šetření,
- majitele nemovitosti – ve většině případů je zadavatelem posudku,
- uživatele nemovitosti, nebo od pronájemce (pokud existuje),
- na stavebním úřadě – příslušný stavební úřad, v lokalitě kde se nemovitost nachází,
- na katastrálním úřadě,
- v archivu stavebního úřadu – u starších nemovitostí, plány těchto nemovitostí,
- na obecním úřadě – příslušný obecní úřad, v lokalitě, kde se nemovitost nachází,
- v archivu města,
- v Moravském zemském archivu.

### **Výpis obecně používaných podkladů ke stanovení ceny nemovitosti:**

- výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví), ne starší než 3 měsíce,
- kopie katastrální mapy (z evidence katastru nemovitostí) s vyznačením oceňovaných nemovitostí,
- geometrický plán (pokud oceňované stavby nejsou zaneseny v katastrální mapě),
- cenová mapa pozemku, pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná,
- kopii uzavřených nájemních/prodejních smluv (celé nemovitosti nebo její části), pokud jsou uzavřeny,
- výměry nájemného z nemovitosti (nebytových prostorů, venkovních ploch, zahrad, pozemku na němž nemovitosti leží, pokud je jiného vlastníka atd.),
- projektová dokumentace stavby včetně stavebně-technické zprávy,
- výpis z pozemkové knihy (u starších staveb),
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem,
- stavebně-právní dokumentace tj.: územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí s vyznačením nabytí právní moci (pokud se nedochovalo, pak jsou nutné jiné doklady o stáří nemovitosti), stavební deníky,
- smlouvu o nabytí vlastnictví k oceňované nemovitosti (je-li k dispozici),
- doklady omezující vlastnická práva tj.: smlouvy o zřízení věcného břemene (včetně podrobného vymezení jejich rozsahu) atd.,
- již zpracované znalecké posudky nebo ocenění,
- seznam všech stavebních změn a modernizací na nemovitosti s uvedením roku provedení,
- doklad o zaplacení daně z nemovitosti za poslední rok,
- pojistné smlouvy na nemovitosti – pojištění na živelné pohromy, pojištění odpovědnosti apod.,

- smlouvy o správě nemovitostí,
- smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti,
- informace o inženýrských sítích na pozemku a v jeho okolí (kanalizace, vodovod plynovod, rozvod elektrické energie, telefonní síť, kabelová televize, internet),
- smlouvy o dílo,
- objednávky, dodací listy,
- faktury,
- soupisy provedených prací,
- vyhlášky a zákony, ceníky stavebních prací, třídníky stavebních objektů,
- oceňovací software,
- fotodokumentace, videodokumentace.

**Informace o nemovitosti, které by si měl znalec obstarat před místním šetřením:**

- informace o obci, ve které oceňovaná nemovitost leží (počet obyvatel, velikost obce, infrastruktura obce, vybavenost obce, obchody, úřady, školy, městská doprava),
- informace o tom, kdo je majitelem nemovitosti,
- informace o poloze oceňovaného objektu v obci, napojení na dopravní infrastrukturu obce,
- výkresové dokumentace (pokud existuje).

**Podklady doporučené zajistit před místním šetřením:**

- výpis z katastru nemovitostí, ne starší než 3 měsíce,
- kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků, odpovídající skutečnosti,
- výpis z pozemkové knihy, zejména pokud se týká stáří starších staveb,
- cenová mapa pozemků, pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná,
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb.

Přehled používaných podkladů s uvedením místa, kde je můžeme získat zobrazuje následující tabulka č. 1:

Tab. č. 1 – Výpis obecně používaných podkladů ke stanovení ceny nemovitosti

	zadavatel posudku	majitel nemovitosti	uživatel nemovitosti (monárieince)	stavební úřad	archiv stavebního úřadu	katastrální úřad	obecní úřad	archiv města	moravský zemský archiv	zsbírka zákonů ČR	finanční úřad	internet
výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví)	×	×	×			×						
kopie katastrální mapy	×					×						×
geometrický plán (zaměření staveb)				×	×		×					
cenová mapa pozemku				×	×		×					
kopie uzavřených nájemních/prodejních smluv	×	×	×					×	×			
výměr nájemného z nemovitosti	×	×	×				×	×	×			
projektová dokumentace stavby včetně stavebně-technické zprávy	×	×	×	×								
výpis z pozemkové knihy				×	×			×	×			
výkresová dokumentace skutečného provedení staveb		×		×	×							
územní rozhodnutí		×		×	×			×	×			
stavební povolení		×	×	×	×							
kolaudační rozhodnutí		×	×	×	×							
smlouva o nabytí vlastnictví k oceňované nemovitosti		×				×	×	×	×			

	zadavatel posudku	majitel nemovitosti	uživatel nemovitosti (pronájemce)	stavební úřad	archiv stavebního úřadu	katastrální úřad	obecní úřad	archiv města	moravský zemský archiv	zsbírka zákonů ČR	finanční úřad	internet
smlouva o zřízení věcného břemene		X				X	X	X	X			
již zpracované znalecké posudky nebo ocenění	X	X	X					X	X			
seznam všech stavebních změn a modernizací na nemovitosti		X		X	X							
doklad o zaplacení daně z nemovitosti za poslední rok		X					X				X	
pojistné smlouvy		X	X									
smlouvy o správě nemovitostí		X	X				X	X	X			
smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti		X	X				X	X	X			
informace o inženýrských sítích na pozemku a v jeho okolí					X		X					
smlouvy o dílo	X	X	X									
objednávky, dodací listy	X	X	X									
faktury	X	X	X									
soupisys provedených prací	X	X	X	X	X							
informace o obci, ve které oceňovaná nemovitost leží							X					

	zadavatel posudku	majitel nemovitosti	uživatel nemovitosti (pronájemce)	stavební úřad	archiv stavebního úřadu	katastrální úřad	obecní úřad	archiv města	moravský zemský archiv	zsbírka zákonů ČR	finanční úřad	internet, realitní inzerce
informace o majiteli nemovitosti		×					×					×
informace o poloze oceňovaného objektu v obci							×					×
zákony a vyhlášky										×		
databáze nemovitostí												×
třídník JKSO												×
ceníky stavebních prací												×

V následujících odstavcích DP se seznámíme s některými z podkladů pro oceňování nemovitostí podrobněji. Je vhodné, aby si odhadce tyto doklady zajistil před místním šetřením a při místním šetření je měl k dispozici.

### 5.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

#### Katastr nemovitostí (KN)

*„Jedním z nejvýznamnějších zdrojů informací sloužících pro účely oceňování nemovitostí je Katastr nemovitostí. Zřízen byl zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR. Je souborem informací o nemovitostech v ČR, zahrnující jejich výčet a popis a jejich geometrického a polohového určení. Evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a jiných právních vztahů, je jednou ze součástí katastru. Zápis do KN je řízen zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.“ [1]*

*„Údaje z KN, tj. parcelní číslo, geometrické určení nemovitostí, název a geometrické určení katastrálního území jsou podle katastrálního zákona závazné pro právní úkony týkající se nemovitostí uvedených v katastru.“ [1]*

Dle § 2 odst. 3 zákona č. 344/1992 Sb. se v KN evidují pozemky členěné dle druhů, jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavené plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Dále dle § 2 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb. evidují stavby spojené se zemí pevným základem, a to:

- *stavby, kterým bylo přiděleno popisné nebo evidenční číslo,*
- *stavby, kterým popisné nebo evidenční číslo přiděleno nebylo,*
- *byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zákona č. 50/19976 Sb.*
- *rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci*
- *rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci,*
- *stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis. [1]*

Výpis z katastru nemovitostí je jedním z nejdůležitějších podkladů, které si musí znalec obstarat. Pokud nedodá znalci výpis z katastru nemovitostí objednatel, musí si znalec obstarat výpis sám. Katastrální úřad či kanceláře společnosti Czechpoint jsou schopny dodat výpis na počkání. Výpis by neměl být starší než 3 měsíce. Pokud je starší je nutno jej ověřit



náhledem do katastru nemovitostí skrze internetovou aplikaci, nebo ústním potvrzením objednatele posudku.

Výpis z katastru nemovitostí se skládá ze sedmi částí. Jsou v nich uvedeny informace o objektu. Jestliže některé z uvedených údajů chybí, je zde poznačeno „bez zápisu.“

Součástí výpisu z katastru nemovitostí je LV (list vlastnictví). LV udává informace o vlastníkovi nemovitosti.

Pro účely oceňování využíváme z výpisu následující údaje:

- *druh pozemku dle katastru nemovitostí,*
- *způsob využití pozemku,*
- *typ stavby dle katastru nemovitostí,*
- *způsob využití stavby. [1]*

*Všechny nemovitosti musí být v listinách, které jsou podkladem pro zápis do katastru, uvedeny podle katastrálních území, parcelních čísel a čísel popisných nebo čísel evidenčních uvedených v katastru. [1]*

### **5.1.2 Kopie příslušné části katastrální mapy**

Kopii příslušné katastrální mapy lze získat na katastrálním úřadě, nebo v internetové aplikaci nahlížení do katastru nemovitostí. Příslušná část katastrální mapy s vyznačením oceňované nemovitosti, by měla odpovídat skutečnosti. Znalec si musí sám na místě ověřit, zda kopie katastrální mapy odpovídá skutečnému stavu. V případě, že tomu tak není pro svoje potřeby si může provést zákres nového stavu do této kopie (například nová zpevněná komunikace vedoucí k objektu, rozšíření zástavby v obci apod.).

### **5.1.3 Geometrický plán**

Geometrický plán je možno získat u objednatele posudku, nebo jej znalec nechá vypracovat geodetem. V případě vypracování geodetem je nutno počítat s delším časovým intervalem pro zpracování. Geometrický plán je potřebný v případě ocenění stavby, která není zanesena v katastru nemovitostí. Většinou se jedná o oceňování rozestavěných staveb, případně změn staveb, které ještě nejsou do katastrální mapy zaneseny.

### **5.1.4 Stavebně právní dokumentace**

*Mezi stavebně právní dokumentace patří: Územní rozhodnutí, Stavební povolení, Kolaudační rozhodnutí. [1]*

### **5.1.5 Výpis z pozemkové knihy**

Při oceňování starších nemovitostí používáme výpis z pozemkové knihy jako doplňkový doklad pro zjištění informací o stavbě. Výpis z pozemkové knihy může znalec nalézt v archivu města, nebo Moravském zemském archivu.

### **5.1.6 Projektová dokumentace (PD)**

Projektovou dokumentaci (u starších budov nemusí existovat) je možno získat od majitele nemovitosti nebo na stavebním úřadě. Pro zjednodušení práce při místním šetření si znalec může pořídit kopii PD a při místním šetření jen ověřovat nejdůležitější hodnoty potřebné pro výpočet výměr potřebných k ocenění nemovitosti. Případné změny může znalec pak zaznamenat do kopie PD a nemusí na místě provádět náčrtek.

Z PD je možno vyčíst konstrukční systém budovy a jeho materiálovou charakteristiku.

V současné době upravuje náležitosti PD vyhláška č. 449/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

#### **Stupně projektové dokumentace**

V závislosti na detailnosti a účelu projektové dokumentace dělíme PD do různých stupňů.

#### **Studie:**

Základním stupněm PD je studie. Vzniká především v přípravné fázi projektu, kdy se investor zabývá finančními analýzami pozdější stavby, marketingovými studiemi, prostorovým uspořádáním stavby. Ze studie lze nejnázorněji vyčíst prostorové uspořádání stavby a stavební systém stavby.

#### **Dokumentace přikládána k návrhu na vydání územního rozhodnutí.**

Rozsah podkladů přikládaných k návrhu na vydání územního rozhodnutí je uzákoněn vyhláškou č. 503/2006 Sb.

#### **Dokumentace pro stavební povolení.**

V současné době je rozsah dokumentace pro stavební povolení dán vyhláškou č. 499/2006 Sb. Obsahuje tyto části:

- *situace stavby – zakreslení stavby do mapového podkladu s řešením širších vztahů stavby,*
- *dokladová část – výkresy,*

- *průvodní zpráva – identifikace stavby, jméno, příjmení a místo trvalého pobytu stavebníka, jméno a příjmení projektanta, firma a její IČ, která PD zpracovává,*
- *souhrnná technická zpráva – architektonické a stavebně-technické řešení stavby, urbanistické řešení stavby, požární bezpečnost stavby, vyjádření hygienika, mechanickou odolnost a stabilitu stavby, atd.,*
- *zásady organizace výstavby –zařízení staveniště potřebné k realizaci stavby, návaznost na dopravní infrastrukturu, oplocení a případný zábor, atd.,*
- *vizualizace budoucího objektu.*

### **Prováděcí dokumentace**

*„Dokumentace pro provedení stavby je nejobsáhlejší a nejpodrobnější stupněm dokumentace, který bývá vypracován. Často je její význam velmi podceňován, z finančních a časových důvodů pak funkci prováděcí dokumentace přebírá dokumentace pro stavební povolení. Její důležitost spočívá v přesném vymezení předmětu stavby. To znamená, že v případě použití této dokumentace pro provedení stavby je riziko navýšení ceny velmi malé. Zhotovitel má přesně předepsáno jak stavbu provádět, všechny detaily a materiály jsou přesně specifikovány.“ [10]*

### **Dokumentace skutečného stavu**

Dokumentace skutečného stavu je nutno dle § 121 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona dodat k žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Od dokumentace poskytované ke stavebnímu povolení se liší změnami v projektu, které byly provedeny během výstavby stavby.

Dokumentace skutečného stavu stavby je dokumentace, ve které jsou vyznačeny změny stavby, které byly provedeny v průběhu výstavby.

#### **5.1.7 Výkresová dokumentace**

Výkresovou dokumentací pro potřeby ocenění nemovitostí rozumíme plánky a náčrtky pořízené při místním šetření ohledávané nemovitosti, případně výkresy projektové dokumentace.

#### **5.1.8 Stavební deníky**

Stavební deník je písemným dokladem stavebních prací. Stavbyvedoucí zapisuje do stavebního deníku postup stavebních prací na denní bázi. Zaznamenávají se i podmínky za jakých byly prováděny stavební práce (počasí).

### **5.1.9 Výsledky místního šetření**

Důležitým podkladem pro ocenění jsou výsledky místního šetření, které by měli být souhrnné, ucelené a detailní do takové míry, aby si znalec byl jist, že se na místo nebude muset vracet.

## **5.2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

Místní šetření je součástí přípravy podkladů pro stanovení ceny nemovitosti. Rozumíme jím činnost vykonávanou in-situ, odpovídající vybranému způsobu oceňování nemovitosti. Jeho výsledkem je získání všech informací potřebných k stanovení ceny stavby. Je tedy způsobem ověření informací již získaných, jejich doplněním či opravou, nebo získání informací nových. Jeho podstatou je verifikace reálného stavu nemovitosti v době tvorby posudku.

### **5.2.1 Průběh místního šetření**

Postup při ohledání nemovitosti při místním šetření by měl být takový, aby byly ověřeny a zjištěny všechny údaje potřebné pro ocenění nemovitosti tak, aby se znalec na místo nemusel vracet. Proto by se měl na místní šetření řádně připravit, předem nastudovat posuzovanou problematiku a příslušné předpisy, zajistit si a prostudovat dostupné podklady a stanovit si postup pro hladký průběh místního šetření.

### **Doporučený postup při ohledání nemovitosti**

Odhadce provádí tyto činnosti:

- dohodne si termín (datum a čas) místního šetření s ostatními účastníky místního šetření (zadavatel posudku, majitel nemovitosti, pronájemce nemovitosti, pokud existuje, žalobce, pokud existuje, atd.), v případě vypracování posudku za účelem občansko-právního, nebo trestního soudního řízení, tak učiní písemně a vyrozumí o tom soud,
- při příjezdu si všímá napojení na dopravní infrastrukturu (dopravní dostupnost, sjízdnost silnic), polohy v rámci obce,
- při příchodu se seznámí s účastníky místního šetření, (v případě absence některého z pozvaných zváží další postup),
- si vždy zapíše datum, čas zahájení a ukončení, seznam účastníků a jejich vztah k projednávané věci,
- seznámí se s areálem (jednotlivými objekty v rámci areálu),
- si ujasní postup získávání vzorků a měření,
- ohledává budovy systematicky od sklepa po půdu nebo obráceně, nejprve zvenčí pro celkovou představu, potom zevnitř,

- oznámí zadavateli posudku skutečnost, že mu nebylo umožněno ohledání v potřebném rozsahu a nebyl přislíben náhradní termín (v případě, že tato skutečnost nastane),
- musí postupovat, tak, aby nemohla vzniknout námitka o jeho podjatosti,
- průběh šetření dokumentuje (písemně, graficky, fotograficky, audiovizuálně),
- měl by vytvořit protokol, který podepíše všichni účastníci místního šetření,
- měl by vytvořit záznam o ohledání, který by měl být úplný a podrobný do té míry, aby se k místnímu šetření nemusel vracet.

### 5.2.2 Pomůcky potřebné k místnímu šetření

Běžnými pomůckami potřebnými pro místní šetření (bez ohledu na výše zmiňovanou literaturu, zákony, získané podklady, atd.) jsou:

- poznámkový blok s tužkou, pro záznam informací a tvorbu náčrtků,
- měřicí pomůcky,
- fotoaparát,
- baterka,
- další, např.: pláštěnka, deštník, vhodná obuv, videokamera, diktafon (pro případné výpovědi přizvaných osob).

**Měření vzdáleností může být prováděno:**

- pásmem – musí být cejchováno, z materiálu vylučujícího protažení po určité době,



*Obr. č. 1 – Pásmo*

- metrem – dřevěný skládací, ocelový svinovací,



*Obr. č. 2 – Svinovací metr, dřevěný metr*

- měrnou tyčí – teleskopická délkoměrná lať z hliníku nebo laminátu pro měření výšek,



*Obr. č. 3 – teleskopická měrná tyč*

- laserovými měřidly,



*Obr. č. 4 – Laserové měřidlo a způsob jeho použití*

- geodetickými přístroji - pro obzvláště velké objekty ( inženýrské stavby, liniové stavby).



*Obr. č. 5 – Laserové měřidlo na dlouhou vzdálenost*

### **5.2.3 Podklady, které je nutno zajistit před místním šetřením:**

- výpis z katastru nemovitostí; který by neměl být starší než 3 měsíce,
- kopii příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných objektů, odpovídající skutečnosti,
- výpis z pozemkové knihy, zejména pokud se týká stáří starších staveb,
- cenovou mapu pozemků, pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná,

- výkresovou dokumentace skutečného provedení staveb, pokud možno schválenou stavebním úřadem,
- informace o obci, ve které oceňovaná nemovitost leží (počet obyvatel, velikost obce, infrastruktura obce, vybavenost obce, obchody, úřady, školy, městská doprava)
- informace o poloze oceňovaného objektu v obci, napojení na dopravní infrastrukturu obce.

Výše zmíněné podklady by si znalec měl k místnímu šetření přinést. Informace uvedené v těchto podkladech ověřuje při oceňování všech typů nemovitostí.

Na základě výpisu z katastru nemovitostí a informací o obci, v níž nemovitost leží, znalec vyplňuje následující tabulky č. 2. Tabulka byla navržena tak, aby se do ní daly zapsat nejpodstatnější informace o obci, ve které nemovitost leží.

*Tab. č. 2 – Charakteristika obce*

<b>Charakteristika obce</b>	
Druh obce:	
Správní funkce obce:	
Počet obyvatel:	
Obchod s potravinami, resp. smíšené zboží:	
Školy:	
Poštovní úřad:	
Obecní úřad:	
Stavební úřad:	
Okresní úřad:	
Kulturní zařízení:	
Sportovní zařízení:	
Struktura zaměstnanosti:	
Životní prostředí:	
Poptávka po nemovitostech:	
Hotely ap.:	
Územní plán:	



## 6 PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

*Je třeba předem nastudovat posuzovanou problematiku a příslušný předpis. Předpis je vhodné vzít s sebou pro případ, kdyby nastala nějaká nepředvídaná komplikace. Pro některé druhy ohledání je vhodné připravit si předem formuláře pro ohledání (celkové údaje o objednateli a účelu posudku). [1]*

Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. nákladovým způsobem rozumíme způsob, „*který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.*“ [3]

Je-li stavba provedena ze dvou nebo více podstatně odlišných konstrukčních systémů, dle § 19 vyhlášky č. 3/2008 Sb. se zohlední odlišnost druhu konstrukce v samostatném ocenění odlišných částí nemovitosti.

Je-li stavba určena nebo užívána k různým účelům, ocení se celá stavba podle převažujícího účelu užití dle § 20 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

K výpočtu cen jednotlivých objektů jsou vyhláškou č. 3/2008 Sb. definovány vzorce. Ty ve většině případů obsahují následující indexy a zkratky.

OP – obestavěný prostor.

Určení obestavěného prostoru je dáno přílohou č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., která popisuje jakým způsobem je nutno měřit rozměry potřebné k určení obestaveného prostoru stavby. Dle přílohy č.1 vyhlášky č. 3/2008 Sb. „*obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.*“ [3]

„*Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek, dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen po stranách vnějšími plochami staveb, dole spodním lícem podlahy 1. NP; 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 krytin. Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky.*“ [3]

Příloha č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb. dále udává podrobnosti jak postupovat v případě členitých staveb a zároveň uvádí, co se do obestaveného prostoru počítá uvažuje a co nikoliv.

MJ - počet účelových měrných jednotek.

Počet účelových měrných jednotek (v závislosti na způsobu měření oceňovaného objektu; účelové měrné jednotky jsou uvedeny v příloze vyhlášky č. 3/2008 Sb. příslušné oceňovanému objektu) je měřen dle pokynů přílohy č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

ZCU – základní cena upravená (cena nemovitosti získaná výpočtem dle paragrafu vyhlášky č. 3/2008 Sb. příslušnému k oceňovanému objektu).

ZC – základní cena (dle přílohy vyhlášky č. 3/2008 Sb. příslušné oceňovanému objektu).

$K_5$  – koeficient polohový podle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

$K_i$  – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., vztažený k cenové úrovni roku 1994.

$K_p$  – koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

### **Podklady doporučené zajistit před místním šetřením**

Pro ocenění nemovitosti nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., potřebujeme zjistit údaje pro výpočet OP, případně jiných účelových měrných jednotek, údaje pro zařazení objektu podle klasifikace CZ-CC (charakter a účel užití objektu), pro stanovení koeficientů údaje o poloze objektu, údaje o obci. Z tohoto důvodu jsou, pro efektivní průběh místního šetření v případě oceňování staveb dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., potřebné, minimálně následující informace a dokumentace:

- výpis z katastru nemovitostí; ne starší 3 měsíců, sloužící k identifikaci stavby (zjištění účelu užití nemovitosti), zároveň sloužící k určení polohy nemovitosti a určení vlastníka nemovitosti a k zjištění informací potřebných k orientaci v přílohách č. 14, 38 a 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb.,
- kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků, odpovídající skutečnosti, sloužící k určení polohy nemovitosti,
- výpis z pozemkové knihy, zejména pokud se týká stáří starších staveb, sloužící k identifikaci stavby (zjištění účelu užití nemovitosti), určení polohy nemovitosti a určení vlastníka nemovitosti,
- výkresová dokumentace

## 6.1 BUDOVA A HALA

### 6.1.1 Způsob ocenění objektu typu budova nebo hala

Dle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb., týkajícího se budov a hal, se cena vypočítá přenásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru (OP) základní cenou upravenou za m<sup>3</sup> (ZCU). ZCU se určuje přenásobením základní ceny (ZC) koeficienty K<sub>1</sub> až K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub> a K<sub>p</sub>. Základní cena upravená se tedy vypočte dle vzorce:

$$C = OP \times ZCU = OP \times ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

ZC - dle přílohy č. 2 nebo 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pro zjištění ZC potřebujeme, dle příloh, znát účel užití nemovitosti. Ten zjišťujeme z katastru nemovitostí, PD, nebo při místním šetření.

K<sub>1</sub> - koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tento koeficient se určuje na základě materiálové charakteristiky svislé nosné konstrukce nemovitosti. Materiálovou charakteristiku svislé nosné konstrukce zjišťujeme z PD a ověřujeme při místním šetření.

K<sub>2</sub> - koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části. Výpočet koeficientu je dán § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pro potřeby výpočtu je nutno při ohledání budovy zjistit průměrnou zastavěnou plochu v m<sup>2</sup>. Pro zjištění průměrné zastavěné plochy nemovitosti je nutné znát vnější rozměry stavby (nadměrní i podzemní). Způsob měření udává příloha č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

K<sub>3</sub> - koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části. § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb. udává vzorec pro výpočet tohoto koeficientu. Při místním šetření je nutno zjistit průměrnou výšku podlaží v m, která je do vzorce dosazována. Měříme tedy výšku podlaží. V případě vícepodlažních budov, potřebujeme znát i zastavěné plochy příslušných podlaží. „Průměrnou výškou podlaží se rozumí vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části. Jako váha se použijí velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží.“ Způsob měření a výpočtu je popsán v příloze č. 1. vyhlášky č. 3/2008 Sb.

K<sub>4</sub> - koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

n - součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb., s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z tabulek uvedených v příloze č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Při místním šetření je potřeba zjistit vybavení nemovitosti a jeho kvalitu. Výpis standardního vybavení objektu obsahují přílohy č. 2 a 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Standardní vybavení nemovitosti musí být porovnáno s reálným stavem a na základě porovnání se ve výpočtu ceny nemovitosti uvádějí koeficienty vybavení stavby. Tabulka pro záznam o vybavení nemovitosti byla pro všechny druhy nemovitosti vypracována a je k nalezení v kap. 6.11 této DP.

Koeficienty  $K_s$ ,  $K_i$ ,  $K_p$  jsou popsány na začátku kap. 6 této DP.

### **6.1.2 Podklady vhodné k místnímu šetření**

Výpis podkladů, které si musí obstarat znalec či odhadce před místním šetření jsou popsány v kap. 5 této DP. Je vhodné připravit si předem tabulky a formuláře, do kterých si bude znalec zapisovat zjištěné údaje při místním šetření.

Výkresová dokumentace skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem, slouží k určení rozměrů nemovitosti (zastavěná plocha nemovitosti, zastavěná plocha jednotlivých podlaží, výšky podlaží, určení obestavěného prostoru). Odhadce by si ji měl zajistit před místním šetření. Pokud projektová dokumentace nemovitosti nebyla získána, musí znalec provést zjednodušené zakreslení nemovitosti sám na místě. Tuto výkresovou dokumentaci přikládá k posudku. Před místním šetřením je vhodné si připravit tabulku pro zapisování naměřených hodnot, viz tab. č. 13 této DP.

### **6.1.3 Průběh ohledání nemovitosti**

Samostatný objekt začínáme popisovat z venčí. Jeho celkový stav a základní stavební prvky, dále technické a materiálové vlastnosti hlavních stavebních prvků objektu.. Vlastnosti těchto prvků by měly být zřetelné i z projektové dokumentace a je možné je ověřit i dotazem na majitele objektu. V obtížných případech posouzení konstrukce (konstrukce není viditelná, nebo dostupná) odhadce může provést sondu destruktivní (vrtaná sonda), či nedestruktivní (elektromagnetická, dynamická) metodou. Pro provedení sondy lze požádat třetí osobou (specialistu) přizvanou k místnímu šetření. Dle údajů o druhu nosné konstrukce můžeme zařadit nemovitost dle přílohy č. 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb. do typu budovy A - Z.

V případě postupu shora dolů odhadce popisuje střechu a její krytinu, klempířské výrobky, obvodové zdivo, vnější úpravu stěn, druhu otvorů (okna, dveře, vrata a jiné) a další úpravy viditelné zvenčí.

Vlastnosti vnitřních konstrukcí objektu, kterých si při místním šetření všímá, jsou vypsány v tab. č. 5 – Vybavení nemovitostí, viz kap. 6.11 této DP.

Odhadce popisuje vnitřní úpravu povrchů (stěn, podlah), stropy, vytápění, trubní vedení (rozvody vody, kanalizace, vzduchotechniky, stlačeného vzduchu, plynu, parovody), kanalizace a hygienická zařízení a vybavení pevně spjatá s místnostmi.

Vybavení nepevně spjaté s objektem může být pronajato nebo prodáno společně s objektem. V případě, že odhad ceny vybavení provádí odhadce pověřený k odhadu ceny nemovitosti (odhadce z oboru oceňování nemovitostí), může si k místnímu šetření přizvat specialistu z oboru, který je schopen ocenění (za účelem prodeje nebo či pronájmu) těchto předmětů provést. Většinou se jedná o vybavení potřebné pro provoz nemovitosti k ní určené (vybavení kuchyní, dílen, administrativních budov, hotelů atd.)

## **6.2 INŽENÝRSKÁ A SPECIÁLNÍ POZEMNÍ STAVBA**

### **6.2.1 Způsob ocenění objektu typu inženýrská nebo speciální pozemní stavba**

Inženýrské a speciální pozemní stavby se oceňují dle § 4 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Jejich cena se zjistí vynásobením počtu příslušných účelových měrných jednotek (m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, m, kusy) základní cenou uvedenou v příloze č. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Cenu objektu vypočítáme dle vzorce:

$$C = MJ \times ZCU = MJ \times ZC \times MJ \times K_5 \times K_i \times K_p$$

CZ - (základní cenu) zjišťujeme dle přílohy č. 5, vyhlášky č. 3/2008 Sb. Závisí na účelu stavby, zjištěného z katastru nemovitostí, PD, nebo místního šetření, popsaném v kap. Členění staveb dle zákona č. 151/1997 Sb. této DP, a na konstrukční charakteristice objektu (zjištěné při ohledání nemovitosti).

MJ - počet účelových měrných jednotek; účelové měrné jednotky pro jednotlivá inženýrská díla jsou uvedeny v příloze č. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. a způsob měření udává přílohy č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

## **6.2.2 Podklady vhodné k místnímu šetření**

Výpis podkladů, které si musí obstarat znalec či odhadce před místním šetření jsou popsány v kap. 5 této DP. Stejně jako při oceňování objektu typu budova a hala, je vhodné připravit si předem tabulky a formuláře, do kterých si bude znalec zapisovat zjištěné údaje při místním šetření.

Výkresová dokumentace skutečného provedení staveb, slouží k určení počtu účelových měrných jednotek nemovitosti a zjištění materiálové charakteristiky hlavních stavebních konstrukcí nemovitosti dané přílohou č. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Před místním šetřením je vhodné si připravit tabulku pro zapisování naměřených hodnot viz tab. č. 14. této DP.

## **6.2.3 Průběh ohledání nemovitosti**

Postup při ohledání nemovitostí (staveb typu inženýrská a speciální pozemní stavba) není jednotný. Postup by měl být logický a přehledný, bez přeskokování.

U inženýrských sítí, kde znalec měří délky (např. potrubí), postupuje z jednoho konce k druhému, bez přeskokování. Nejprve měří délku potrubí, pak zaznamenává měrné šachty, ventily, bezpečnostní uzávěry atd. Vlastnosti nemovitosti, kterých si musí znalec všimnout jsou specifikovány přílohou č. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Stejným způsobem postupuje znalec i při měření průměrů, ploch, a objemů.

Materiálovou charakteristiku potrubí zjišťuje znalec z PD, pohledem či dotazem. V případě zakryté konstrukce, nebo pokud nejsou jiné věrohodné podklady, musí provést sondu.

## **6.3 REKREAČNÍ CHATA A ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA**

### **6.3.1 Způsob ocenění objektu typu rekreační a zahrádkářská chata**

Základní cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty se určuje dle přílohy č. 20 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Výsledná cena se vypočítá dle následujícího vzorce:

$$C = ZC \times OP$$

ZC – ke stanovení základní ceny je potřeba znát polohu chaty, ta je uvedena ve výpise z katastru nemovitostí a počet obyvatel obce v jejímž katastrálním území chata leží.

Pokud obec není uvedena v příloze č. 20 vyhlášky č. 3/2008 Sb., nebo je chata rozestavěna, používá se pro výpočet základní cena uvedena v příloze č. 7. vyhlášky č. 3/2008 Sb.

V případě stanovení ceny dle přílohy č. 7 užíváme pro stanovení základní ceny vzorec:

$$C = OP \times ZCU = OP \times ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p.$$

ZC – zjišťujeme dle přílohy č. 7, vyhlášky č. 3/2008 Sb., závisí na typu svislé nosné konstrukce chaty a na vybavení.

Vybavení nemovitosti se vyhodnocuje stejným způsobem jako u objektu typu budova a hala (kap. 6.1 této DP). Standardnost jednotlivých prvků je pak vypsána v příloze č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Způsob určení OP je definován přílohou č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

### **6.3.2 Podklady vhodné k místnímu šetření**

Výpis podkladů, které si musí obstarat znalec či odhadce před místním šetření jsou popsány v kap.5 této DP. Stejně jako při oceňování objektu typu budova a hala, je vhodné připravit si předem tabulky a formuláře, do kterých si bude znalec zapisovat zjištěné údaje při místním šetření. Výkresová dokumentace skutečného provedení staveb slouží k určení materiálové charakteristice svislých nosných konstrukcí a rozměrů nemovitosti.

### **6.3.3 Průběh ohledání nemovitosti**

Průběh ohledání nemovitosti typu rekreační nebo zahrádkářská chata je podobný jako při ohledání nemovitosti typu budova. Samotnou nemovitost začínáme popisovat zvenčí, její celkový stav a svislé nosné konstrukce. Určujeme materiálové vlastnosti svislých nosných konstrukcí. Dle těchto údajů můžeme zařadit nemovitost dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb do typu budovy I nebo II.

Při ohledání odhadce zjišťuje rozměry nemovitosti potřebné pro výpočet OP, zastavěné plochy, plochy využitelného podkroví, těmi jsou vnější a vnitřní rozměry stavby.

Při vyhodnocení vybavení nemovitosti si odhadce dělá zápisky o vybavení do tabulky (viz tab. č. 6 této DP), tak aby je pak mohl porovnat se standardním vybavením dle přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb, případně přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

## **6.4 VEDLEJŠÍ STAVBA**

### **6.4.1 Způsob ocenění objektu typu vedlejší stavba**

*„Cena vedlejší stavby, kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem a je zahrnuta v její ceně, se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru“ [3] základní cenou upravenou.*

Cena vedlejší stavby se vypočítá dle vzorce:

$$C = OP \times ZCU = OP \times ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p.$$

ZC - zjišťujeme z přílohy č. 8 vyhlášky č. 3/2008 Sb., závisí na materiálu svislé nosné konstrukce a na podlahové ploše podsklepení.

Standardnost vybavení nemovitosti se vyhodnocuje stejným způsobem jako při oceňování nemovitosti typu budova, s tím rozdílem, že při porovnání vycházíme z přílohy č. 8 vyhlášky č. 3/2008 Sb., případně z přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

### **6.4.2 Podklady vhodné k místnímu šetření**

Výpis podkladů, které si musí obstarat znalec či odhadce před místním šetřením jsou popsány v kap.5 této DP. Stejně jako u dříve zmiňovaných objektů typu budova nebo chata je vhodné si předem připravit tabulky a formuláře pro zápis údajů zjištěných při místním šetření.

Výkresová dokumentace, slouží k určení materiálu svislé nosné konstrukce a rozměrů nemovitosti.

### **6.4.3 Průběh ohledání nemovitosti**

Průběh ohledání nemovitosti typu vedlejší stavba je podobný jako průběh ohledání nemovitosti typu budova nebo chata.

Při ohledání odhadce zjišťuje rozměry nemovitosti potřebné pro výpočet OP, zastavěné plochy, plochy využitelného podkroví a plochy sklepení, těmi jsou vnější a vnitřní rozměry stavby.

## **6.5 GARÁŽ**

### **6.5.1 Způsob ocenění objektu typu garáž**

Cena garáže nákladovým způsobem se určí přenásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou upravenou. Cena garáže se vypočte vzorcem:



$$C = OP \times ZCU = OP \times ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p.$$

ZC - zjišťujeme dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., stejně jako u nemovitosti typu vedlejší stavba zjišťujeme materiálovou charakteristiku svislé nosné konstrukce a plochu sklepení. Standardnost výbavy určujeme podobným způsobem jako u nemovitosti typu vedlejší stavba, s tím rozdílem, že při porovnání vycházíme z přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., případně z přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

### **6.5.2 Podklady k místnímu šetření**

Stejně jako při oceňování ostatních nemovitostí nákladovým způsobem i v tomto případě je výpis podkladů, které si musí obstarat znalec či odhadce před místním šetření popsán v kap. 5 této DP. Výkresová dokumentace, slouží k určení materiálu svislé nosné konstrukce a rozměrů nemovitosti.

### **6.5.3 Průběh ohledání nemovitosti**

Průběh ohledná nemovitosti typu vedlejší stavby je podobný jako průběh ohledání nemovitosti typu vedlejší stavba.

## **6.6 STUDNA**

### **6.6.1 Způsob ocenění objektu typu studna**

Cena studny nákladovým způsobem se určuje podle § 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb. dle vzorce:

$$C = ZC \times h \times K_5 \times K_i \times K_p + C_{cp}$$

h – hloubka studny v metrech,

ZC – základní cena dle přílohy č. 10 vyhlášky č. 3/2008 Sb.,

C<sub>cp</sub> – cena čerpadla (pokud existuje).

### **6.6.2 Podklady vhodné k místnímu šetření a způsob ohledání nemovitosti**

Vzhledem k tomu, že při určování ceny studny se při místním šetření měří některé specifické vlastnosti, byla pro zápis o vlastnostech nemovitosti vytvořena následující tabulka č. 3.. Tu by si měl znalec před místním šetřením připravit a při místním šetření do ní zapisovat zjištěné údaje.

Tab. č. 3 – Základní charakteristiky nemovitosti typu studna

<b>Studna - § 9 příloha č. 10 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</b>			
Typ studny:	kopaná / vrtaná		
Hloubka studny:	m		
Vnitřní průměr studny:	mm		
Rok výstavby studny:			
Čerpadlo:	-	elektrické	ruční
Počet čerpadel:	ks		
Údržba studny:			

Výpis zbylých podkladů, které si musí znalec či odhadce obstarat a připravit před místním šetřením jsou popsány v kap. 5 této DP.

Měření hloubky lze provádět, laserovým měřidlem, měrnou tyčí, nebo provázkem se závažím.

## 6.7 VENKOVNÍ ÚPRAVA

### 6.7.1 Způsob ocenění objektu typu venkovní úprava

Cena venkovních úprav nákladovým způsobem se určuje dle vzorce:

$$C = MJ \times ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$$

ZC – základní cena dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb., popřípadě dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

MJ - počet účelových měrných jednotek; účelové měrné jednotky pro jednotlivé venkovní úpravy jsou stanoveny přílohou č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb., případně přílohou č. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Způsob měření udává přílohy č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

### 6.7.2 Podklady vhodné k místnímu šetření

Podklady, které si musí obstarat znalec či odhadce před místním šetřením jsou, stejně jako při ohledání nemovitostí jiných typů, popsány v kap. 5 této DP.

Výkresová dokumentace skutečného provedení staveb, slouží k určení počtu účelových měrných jednotek nemovitosti a zjištění materiálové charakteristiky hlavních stavebních konstrukcí nemovitosti, daných přílohou č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Před

místním šetřením je vhodné si připravit tabulku pro zapisování naměřených hodnot viz tab. č. 14. této DP.

### **6.7.3 Průběh ohledání nemovitosti**

Postup při ohledání nemovitostí (staveb typu venkovní úprava) není jednotný. Postup by měl být logický a přehledný, bez přeskokování.

Postup ohledání nemovitosti typu venkovní úprava je podobný jako postup při ohledání nemovitosti typu inženýrská nebo speciální pozemní stavba, s tím rozdílem, že konstrukčně-materiálové charakteristiky, kterých si musí znalec všímat jsou specifikovány přílohou č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Materiálovou charakteristiku lze zjistit z PD, pohledem či dotazem, v případě zakryté konstrukce, nebo pokud nejsou jiné věrohodné podklady, sondou.

## **6.8 HŘBITOVNÍ STAVBA A HŘBITOVNÍ ZAŘÍZENÍ**

### **6.8.1 Způsob ocenění objektu typu hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení**

Cena hřbitovní stavby a hřbitovních zařízení nákladovým způsobem se určuje dle vzorce:

$$C = \sum_{i=1}^n (ZC \times MJ \times m)_i \times K_5 \times K_i \times K_p$$

ZC – základní cena dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 3/2008 Sb.; pro určení základní ceny podle přílohy č. 12 vyhlášky č. 3/2008 Sb. potřebujeme znát typ objektu a materiál, ze kterého je hřbitovní objekt nebo hřbitovní zařízení vyrobeno. Z přílohy rovněž zjistíme účelové měrné jednotky pro jednotlivé typy objektů, pro které je základní cena stanovena.

MJ - počet účelových měrných jednotek; účelové měrné jednotky, kterými se jednotlivé hřbitovní objekty a hřbitovní zařízení měří jsou uvedeny v příloze č. 12 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Způsob měření udává přílohy č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb..

m - koeficient ceny práce spojené s instalací jednotlivého zařízení dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 3/2008 Sb..

i - počet jednotlivých částí hřbitovního zařízení.

## 6.8.2 Podklady vhodné k místnímu šetření

Výpis podkladů, které si musí znalec obstarat a připravit je opět stejný, popsán v kap. 5 této DP. Z výkresové dokumentace skutečného provedení stavby určujeme rozměry nemovitosti.

## 6.8.3 Průběh ohledání nemovitosti

Postup při ohledání nemovitostí by měl být logický a přehledný. Materiálová charakteristika se zjišťuje z PD, pohledem, dotazem či sondou.

Ke stanovení počtu příslušných účelových jednotek objektu měříme délky v m, plochy v m<sup>2</sup>, objemy v m<sup>3</sup> nebo počítáme kusy.

## 6.9 RYBNÍK, MALÁ VODNÍ NÁDRŽ A OSTATNÍ VODNÍ DÍLO

### 6.9.1 Způsob ocenění objektu typu rybník, malá vodní nádrž nebo ostatní vodní dílo.

Ocenění rybníku, malé vodní nádrže a ostatních vodních děl nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. se určuje:

- pro rybník s intenzivním chovem ryb a vodní drůbeže (chovný rybník) dle vzorce:

$$CS_{\text{CHR}} = CS \times KR_1 \times KR_2 \times KR_3 \times KR_4 \times KR_5 \times KR_6 \times KR_7 \times KR_8 \times K_i \times K_p,$$

kde:

$CS_{\text{CHR}}$  - cena stavby chovného rybníku,

$CS$  - součet základních cen jednotlivých stavebních částí chovného rybníku,

$KR_1$  - koeficient opotřebení,

$KR_2$  - koeficient vodohospodářského významu,

$KR_3$  - koeficient zásobení vodou,

$KR_4$  - koeficient produkčního objemu,

$KR_5$  - koeficient začlenění do soustav,

$KR_6$  - koeficient přístupnosti,

$KR_7$  - koeficient zabahnění,

$KR_8$  - koeficient kontaminace,

$K_i$  - koeficient změn cen staveb,

$K_p$  - koeficient prodejnosti.

- pro ostatní rybníky a malou vodní nádrž dle vzorce:

$$CS_{OR} = CS \times KR_1 \times KR_2 \times K_i \times K_p,$$

$$CS_{MVN} = CS \times KR_1 \times KR_2 \times K_i \times K_p,$$

$CS_{OR}$  - cena stavby ostatního rybníku,

$CS_{MVN}$  - cena stavby malé vodní nádrže.

Koeficienty  $KR_1$  až  $KR_8$  jsou uvedeny v příloze č. 13 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Koeficienty  $K_5$ ,  $K_i$ ,  $K_p$  jsou popsány na začátku kap. 6 této DP.

### **6.9.2 Podklady k ocenění objektu typu rybník, malá vodní nádrž nebo ostatní vodní dílo.**

Kromě podkladů vypsanych v kap 5 této DP jsou potřebné pro ocenění nemovitosti:

- hydrometeorologické údaje z oblasti, kde se rybník nachází a vodohospodářské mapy,
- výsledky z analýzy rybního masa (v případě kontaminace vody) provedené k tomu pověřeným ústavem (ústavy veterinárních universit atd.) či dotázané na VÚR Vodňany.

Výkresová dokumentace skutečného provedení stavby, slouží k určení materiálu hráze, požeráku a bezpečnostního přelivu a ke zjištění rozměrů potřebných pro výpočet ocenění. Návrh tabulky pro zápis rozměrů - viz tab. č. 4.

### **6.9.3 Průběh ohledání nemovitosti**

Rozměry, které musí znalec znát pro výpočet ceny nemovitosti jsou rozměry potřebné pro získání objemu hráze, tedy délka hráze, šířka koruny hráze, hloubka vody u výpustního zařízení a převýšení hráze nad normální hladinu vody. Výpočet objemu hráze za předpokladu ideálního tvaru se sklonem svahů 1:2 potom udává příloha č. 13 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Dalšími měřenými rozměry jsou všechny rozměry potřebné pro stanovení plochy rybníka samotného. Rozměry musí být měřeny v závislosti na tvaru rybníka v dostatečné míře tak, aby byl výpočet proveditelný.

Další z rozměrů měřených při místním šetření jsou: světlá šířka bezpečnostního přelivu hráze, délka rybníčních stok mimo vlastní katastr rybníka (u trubních průměr jejich potrubí).

Ohledání nemovitosti typu rybník či malá vodní nádrž je, na rozdíl od nemovitostí typu budova, chata, garáž, atd., specifické. Pro účely ohledání a zápis naměřených hodnot byla vypracována následující tabulka.

*Tab. č. 4 – Rozměry rybníku, malé vodní nádrže a ostatních vodních děl potřebné k určení ceny nemovitosti:*

<b>Rybník § 14 a přílohy č. 13 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</b>			
Skutečná plocha rybníka:		m <sup>2</sup>	
Objem hráze:	S	m <sup>3</sup>	
Typ hráze:		-	
Délka hráze:	L	m	
Šířka koruny hráze:	Š	m	
Výška hráze:	V	m	
Hloubka vody u výpust.zařízení:	h	m	
Převýšení hráze na normální hladinou:	h <sub>1</sub>	m	
Zpevnění proti erozi:	c	Kč/m <sub>3</sub>	
Požerák:		Kč	
Bezpečnostní přeliv:		Kč	
Šířka bezp.přelivu:		m	
Druh stoky:		-	
Stáří rybníka:	A	roky	
Katastrální plocha rybníka:	KP	m <sup>2</sup>	
Plocha povodí:	W	km <sup>2</sup>	

Měření je nutno provést dle požadavků přílohy č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Hodnoty koeficientů KR<sub>1</sub> až KR<sub>8</sub> stanovujeme dle přílohy č. 13 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

KR<sub>1</sub> – hodnota koeficientu opotřebení je stanovena vzorcem příslušné přílohy a stářím rybníka. Staří lze zjistit z projektové dokumentace či z dotazu na majitele. Pro vodní díla starší 25 let se výpočet přizpůsobuje stavu a materiálovému charakteru jednotlivých částí vodního díla.

KR<sub>2</sub> – hodnota koeficientu vodohospodářského významu závisí na intenzitě chovu ryb. Hodnotu lze odvodit z výpovědi majitele či provozovatele nemovitosti.

KR<sub>3</sub> – hodnota koeficientu zásobení vodou lze vypočítat dle vzorců stanovených přílohou č. 13 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Hodnoty potřebné pro výpočet lze získat z hydrometeorologických údajů v dané oblasti, vodohospodářské mapy, katastrální mapy a výpisu z katastru nemovitostí; koeficient zazemnění pak z podílu katastrální a skutečné plochy rybníka.

KR<sub>4</sub> – hodnota koeficientu produkčního objemu je stanovena z již měřených rozměrů.

KR<sub>5</sub> – hodnota koeficientu začlenění do soustav je závislá na poloze rybníka; je ji možné určit s pomocí katastrální mapy.

KR<sub>6</sub> – hodnota koeficientu přístupnosti se určuje z hodnocení přístupových cest; určí sám znalec při příjezdu.

KR<sub>7</sub> – hodnota koeficientu zabahnění, je měřená dle požadavků přílohy č. 13 vyhlášky č. 3/2008 Sb., z loďky či jiného plavidla.

KR<sub>8</sub> – hodnota koeficientu kontaminace závisí na výskytu toxických cizorodých látek, které nejsou odbouratelné. Případnou kontaminaci je možno doložit výsledky z analýzy rybního masa, provedené k tomu pověřeným ústavem (ústavy veterinárních universit atd.) či z dotazu na VÚR Vodňany.

## 6.10 JINÁ STAVBA

Dle § 17 vyhlášky č. 3/2008 Sb. se „*cena stavby zjistí podle výše nákladů, které by byly nutné na její pořízení v místě stavby a v době jejího ocenění a upraví se koeficientem  $K_p$ . Použije-li se ke zjištění ceny cena srovnatelných staveb, vynásobí se takto stanovená cena příslušnými koeficienty  $K_i$ ,  $K_p$  podle skutečného účelu užití oceňované stavby.*“ [3].

Podklady pro ocenění nemovitosti typu jiná stavba závisí na způsobu zjištění výše nákladů na její pořízení v místě stavby. Tyto náklady lze vyčíslit porovnáním oceňované nemovitosti se stejnými nemovitostmi v místě oceňované nemovitosti, nebo vyčíslením nákladů na stavbu nemovitosti nové (ocenění rozpočtem, dle THU atd.).

Dle způsobu ocenění probíhá místní šetření a způsob získávání podkladů pro výpočet ceny nemovitosti. Druh a způsob získání podkladů, v závislosti na způsobu ocenění, jsou popsány v jiných kapitolách této DP.

## **6.11 VYBAVENÍ NEMOVITOSTI**

U objektů typu budova, chata, garáž, vedlejší stavba atd. je dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. potřeba při ocenění sledovat vybavení nemovitosti a porovnat jej se standardním vybavením nemovitosti. Standardní vybavení je dáno vyhláškou č. 3/2008 Sb.

Pro zápis o vybavení nemovitosti při místním šetření byla vypracována následující tabulka č. 5. Znalec by si ji měl k místnímu šetření připravit a při místním šetření popsat jednotlivé konstrukce v tabulce uvedené. Zda jsou konstrukce standardní či ne potom porovnává při výpočtu ceny nemovitosti.



Tab. č. 5 – Vybavení nemovitosti

Vybavení nemovitosti	
Konstrukce a vybavení	Popis provedení
Základy:	
Podezdívka (chata typu I):	
Zdivo (obvodové stěny):	
Stropy :	
Krov / zastřešení:	
Krytina:	
Klempířské konstrukce:	
Vnitřní omítky:	
Fasádní omítky:	
Vnitřní obklady:	
Schodiště:	
Dveře:	
Vrata:	
Okna:	
Okenice:	
Podlahy:	
Vytápění:	
Elektroinstalace:	
Bleskosvod:	
Vnitřní vodovod:	
Vnitřní kanalizace:	
Vnitřní plynovod / rozvod propan-butanu:	
Zdroj teplé vody:	
Vybavení kuchyní:	
Vnitřní hygienická vybavení:	
Výtahy:	
Ostatní (vnitřní vybavení):	
Neuvedené:	

## **7 PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM**

### **7.1 VÝNOSOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ NEMOVITOSTI**

*„Výnosová hodnota je součtem diskontovaných příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů. Vyjadřuje vlastně velikost kapitálu, který by bylo třeba investovat na danou úrokovou míru, aby přinášel výnosy, rovné čistému výnosu z oceňované nemovitosti, kdyby byla pronajata.“ [1]*

*„Podstatou výnosové metody je hodnocení budoucích zisků z nemovitosti a jejich porovnání s možností uložení peněz do peněžního ústavu na úrok.“ [7]*

*„Výpočty věčnou rentou platí jen za předpokladu, že po dostatečně dlouhou dobu je předpoklad dosahování konstantních výnosů.“ [1]*

*„Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška č. 3/2008 Sb. způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.“ [2]*

### **7.2 VÝPIS POUŽÍVANÝCH PODKLADŮ KE STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM**

Podklady pro stanovení ceny nemovitosti jsou podrobně popsány v kap. 5 této DP. Z tohoto výpisu lze některé podklady vynechat (viz tab. č. 15 této DP). Podklady, které hrají jednu z nejdůležitějších rolí jsou:

- výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví),
- kopie katastrální mapy (z evidence katastru nemovitostí) s vyznačením oceňovaných nemovitostí,
- smlouva o nabytí vlastnictví k oceňované nemovitosti (je-li k dispozici),
- kopie uzavřených nájemních/prodejních smluv (celé nemovitosti nebo její části; pokud jsou uzavřeny),
- výměry nájemného z nemovitosti, v případě, že objekt není k danému dni pronajat je třeba vycházet z databáze pronajímaných nemovitostí stejného typu ve stejném typu obce, resp. v okolních obcích (tato databáze by měla být statisticky zpracovaná, tak aby se vyloučili příliš velké odchylky v cenách srovnávaných nemovitostí; informace potřebné k vytvoření databáze odhadce získá z realitní inzerce a z realitních serverů),
- projektová dokumentace stavby včetně stavebně-technické zprávy,

- doklad o zaplacení daně z nemovitosti za poslední rok,
- faktury (elektřina, plyn, vodné, stočné),
- pojistné smlouvy na nemovitosti, např. pojištění na živelné pohromy, pojištění odpovědnosti apod.,
- smlouvy o správě nemovitostí, smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti,
- informace o obci ve které oceňovaná nemovitost leží (počet obyvatel, velikost obce, infrastruktura obce, vybavenost obce, obchody, úřady, školy, městská doprava) a vztah oceňované nemovitosti k obci.

### **Podklady doporučené zajistit před místním šetřením**

Výpis podkladů, které si musí obstarat znalec či odhadce před místním šetřením je opět stejný, popsán v kap. 5 této DP.

## **7.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

Místní šetření a ohledání nemovitosti je zaměřeno především na základní informace o obci a vztahu nemovitosti k širšímu okolí.

Dle typu nemovitosti odhadce zvolí způsob ohledání nemovitosti. Postup ohledání v závislosti na nebytovém objektu, byl popsán v kap 6 této DP. Společné znaky pro všechny nemovitosti typu nebytový objekt jsou vypsány v tab. č. 13 a 14 této DP.

Pokud je objekt pronajat, znalec zjišťuje výši dosažitelného nájemného z nájemních smluv.

V případě, že objekt pronajat není, bude znalec muset stanovit výši dosažitelného nájemného. Při místním šetření je vhodné si předem určit, na základě jakých kritérií bude nemovitost srovnávána s databází nemovitostí pro zjištění výše dosažitelného nájemného. Na zhodnocení těchto kritérií se znalec musí při místním šetření zaměřit. Databáze nájemného podobných objektů ve stejné lokalitě musí být vypracována stejně jako v případě oceňování porovnávacím způsobem, viz kap. 8 této DP.

## **8 PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM**

### **8.1 ZPŮSOB STANOVENÍ CENY POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM PODLE VYHLÁŠKY Č. 3/2008 SB.**

#### **8.1.1 Způsob ocenění**

*„Oceňuje-li se stavba porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška č. 3/2008 Sb. hlediska, která se při porovnání berou v úvahu.“ [2]*

*„Vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.“ [3]*

Vyhláškou č. 3/2008 Sb. jsou specifikovány požadavky na ocenění garáží, rekreačních a zahrádkářských chat. Ceny se vypočtou dle vzorce:

$$CU = IPC \times I,$$

CU - cena upravená za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru,

IPC - indexovaná průměrná cena,

I - index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_T \times I_P \times I_V$$

I<sub>T</sub> – index trhu,

I<sub>P</sub> – index polohy,

I<sub>V</sub> – index konstrukce a vybavení.

Dle § 24 vyhlášky č. 3/2008 Sb. cenu garáže stanovíme vynásobením počtu m<sup>3</sup> OP indexovanou průměrnou cenou, uvedenou v příloze č. 18 vyhlášky č. 3/2008 Sb., upravenou podle vzorců uvedených v odst.2 § 24 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle § 24 vyhlášky č. 3/2008 Sb. zahrnuje i cenu příslušenství dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m<sup>2</sup> nebo má-li stavba více než dvě podlaží, zjistí se cena garáže podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Dle § 26 vyhlášky č. 3/2008 Sb. cenu rekreační nebo zahrádkářské chaty stanovíme vynásobením počtu m<sup>3</sup> OP indexovanou průměrnou cenou, uvedenou v příloze č. 20 vyhlášky č. 3/2008 Sb., upravenou podle vzorců uvedených v odst.2 § 26 vyhlášky č. 3/2008 Sb. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení chaty. To popisuje příloha č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Index trhu závisí na situaci na daném dílčím trhu s nemovitostmi. Zohledňuje se velikost obce, nabídka a poptávka nemovitostí, chráněná území, rekreační oblasti atd. Tyto informace lze získat z internetových stránek realitních serverů či na místních úřadech.

Index polohy nemovitosti závisí na poloze nemovitosti v obci, dopravní obsluze a dalších širších vztazích. Zdrojem informací je katastrální mapa.

### **8.1.2 Podklady k ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.**

Podklady pro stanovení ceny nemovitosti jsou popsány v kap. 5 této DP. Z tohoto výpisu lze některé podklady vynechat (viz tab. č. 15 této DP). Podklady, které hrají jednu z nejdůležitějších rolí jsou:

- výpis z katastru nemovitostí,
- kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků, odpovídající skutečnosti, sloužící k určení polohy nemovitosti,
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem, sloužící k určení rozměrů nemovitosti,
- informace o majiteli nemovitosti,
- smlouva o nabytí vlastnictví k oceňované nemovitosti (je-li k dispozici),
- informace o obci ve které oceňovaná nemovitost leží (počet obyvatel, velikost obce, infrastruktura obce, vybavenost obce, obchody, úřady, školy, městská doprava),
- informace o poloze oceňovaného objektu v obci, napojení na dopravní infrastrukturu obce.

### **8.1.3 Podklady vhodné k místnímu šetření**

Výpis podkladů, které si musí obstarat znalec či odhadce před místním šetřením je popsán v kap. 5 této DP. Stejně jako při oceňování nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., i při ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., je vhodné si připravit předem tabulky a formuláře, do kterých si bude znalec zapisovat zjištěné údaje při místním šetření.

#### **8.1.4 Průběh ohledání nemovitosti**

Průběh ohledání nemovitosti při ocenění porovnávacím způsobem je obdobný jako při ocenění nákladovým způsobem. Pokud získá znalec projektovou dokumentaci nemovitosti, ověřuje přesnost reálného stavu nemovitosti přeměření rozměrů potřebných ke stanovení OP nemovitosti, pokud získána nebyla, pak musí znalec provést zjednodušené zakreslení nemovitosti sám; výkresovou dokumentaci přikládá k posudku.

Znalec musí podrobně popsat vybavení nemovitosti. K záznamu o vybavení nemovitosti slouží tab. č. 6, kap. 6 této diplomové práce. Přílohy č. 9, 18, 18a, 20 a 20a vyhlášky č. 3/2008 Sb. pak udávají výčet standardních prvků nemovitosti. Výčet standardních prvků zde uvedených může znalec porovnávat se skutečným vybavením nemovitosti při výpočtu ceny nemovitosti.

Při vyhodnocení vybavení nemovitosti si odhadce dělá zápisky o vybavení do tabulky (viz tab. č. 6 této DP), aby jej pak mohl porovnat se standardním vybavením daným přílohou vyhlášky č. 3/2008 Sb. příslušnou pro oceňovaný typ nemovitosti.

Na základě požadavků vyhlášky č. 3/2008 Sb. byla vytvořena následující tabulka č. 6, do které odhadce při místním šetření může zapisovat jednotlivé vlastnosti nemovitosti a vztah nemovitosti k širšímu okolí.

Tab. č. 6 – Tabulka pro zaznamenání údajů potřebných pro ocenění garáží a rekreačních a zahrádkářských chat porovnávacím způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Tabulka pro zaznamenání údajů potřebných pro ocenění garáží a rekreačních a zahrádkářských chat porovnávacím způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma
<b>Index trhu I<sub>T</sub></b>		
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu:	
2	Vlastnictví nemovitostí:	
3	Vliv vztahů na prodejnost:	
<b>Index polohy I<sub>P</sub></b>		
Pro stavby určené pro rodinnou rekreaci		
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti:	
2	Přírodní lokalita:	
3	Poloha nemovitosti (poloha v zástavbě):	
4	Dopravní dostupnost:	
5	Hromadná doprava:	
6	Parkovací možnosti:	
7	Obchod a služby v okolí:	
8	Sportoviště:	
9	Obyvatelstvo v okolí:	
10	Změny v okolí vlivem na cenu nemovitosti:	
11	Vlivy neuvedené:	
<b>Index konstrukce a vybavení I<sub>V</sub></b>		
1	Druh stavby:	
2	Svislé konstrukce:	
3	Střešní konstrukce:	
4	Napojení stavby na síť:	
5	Vybavení ( + technické vybavení):	
6	Vytápění stavby:	
7	Příslušenství (venkovní úpravy):	
8	Výměra pozemků užívaných se stavbou:	
9	Kriterium jinde neuvedené:	
10	Stavebně-technický stav:	
	Stáří stavby (roků) popř. konstrukce/koef.:	

## **8.2 ZPŮSOB STANOVENÍ CENY BĚŽNÝM POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM**

### **8.2.1 Způsob ocenění**

Ocenění běžným porovnávacím způsobem je v současné době nejpoužívanější způsob oceňování nemovitostí, protože nejvíce vypovídá o tržní ceně nemovitosti. Postup ocenění je založen na srovnání databáze stejných nebo podobných nemovitostí ve stejné lokalitě (oceňovaných ve stejné době) s nemovitostí, kterou odhadce oceňuje.

#### **Porovnání odbornou rozvahou**

*Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými nebo realizovanými cenami. Jako podklad může sloužit například seřazený (neupravený) výpis z realitní inzerce, seřazený přehled z realitních serverů. Na základě uvedených podkladů následuje zdůvodnění a uvedení ceny buď odhadnuté nebo rozmezí, v němž by se cena měla pohybovat. Metodu je však v současné době považována za nepřesnou, větší vypovídací schopnost můžeme očekávat při porovnání s využitím koeficientu odlišnosti.*

[1]

#### **Porovnání pomocí koeficientů odlišnosti**

*Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty, které mají shodné vnější i vnitřní charakteristické znaky, jako je jejich velikosti, poloha, jejich využití, technický stav a jejich inzerovaná cena, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Rozdíly mezi objekty musí být upraveny. [1]*

Velikost a způsob uvedení koeficientů je závislé na znalci, musí ovšem logicky vyplynout z vlastností oceňovaného objektu. Nejběžněji užíváme koeficient úpravy na polohu objektu (atraktivnost lokality); velikost objektu (podlahová plocha); parkování; přístupovou cestu; celkový stav (okna, podlahy, klimatizace, ....); odbornou úvahu znalce a další.

### **8.2.2 Podklady k ocenění běžným porovnávacím způsobem**

Podklady pro stanovení ceny nemovitosti jsou popsány v kap. 5 této diplomové práce. Z tohoto výpisu lze některé podklady vynechat (viz tab. č. 15 této DP).

Podklady, které hrají jednu z nejdůležitějších rolí jsou stejné jako při oceňování porovnávacím způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.; dále pak jsou potřeba:



- informace o majiteli nemovitosti
- databáze nemovitostí – stejných, nebo podobných nemovitostí, nabízených v dané lokalitě (případně podobné lokalitě) v daném období; *srovnávané nemovitosti by měly být co nejvíce podobné nemovitosti oceňované, současně by jich měl být dostatečný počet, aby byly vyloučeny extrémy; za nejpravděpodobnější hodnotu se pak považuje hodnota průměrná*; [7] databáze je tvořena z informací získaných z realitních serverů, nebo realitní inzerce a následně statisticky ošetřena Grubbsovým testem,
- tržní ceny nemovitostí – *dosahované ceny nemovitostí jsou velmi důležitým podkladem pro cenové porovnání; údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení*, [1]
- realitní inzerce – *jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny nemovitost je realitní inzerce; důležité je si uvědomit, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy; cena odhadované nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji*. [1]

### **8.2.3 Podklady vhodné k místnímu šetření, jeho průběh a ohledání nemovitosti**

Výpis podkladů, které si musí obstarat znalec či odhadce před místním šetření jsou popsány v kap. 5 této DP. Stejně jako při oceňování porovnávacím způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., i při ocenění obecným porovnávacím způsobem je vhodné si připravit předem tabulky a formuláře, do kterých si bude znalec zapisovat zjištěné údaje při místním šetření. Postup průběhu místního šetření probíhá stejně jako místní šetření popsané v kap. 6. této DP.

Charakteristické znaky, podle kterých bude znalec nemovitost porovnávat s nemovitostmi z databáze musejí být předem rozmyšleny. V případě nemovitosti typu skladovací prostor může tabulka pro porovnání nemovitostí vypadat následovně.

Tab. č. 7 – Příklad porovnání nemovitosti typu skladovací prostor při ocenění obecnou porovnávací metodou

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceň. objektu
	Kč/m <sup>2</sup> /měs.		Kč/m <sup>2</sup> /měs.	poloha	dopravní dostupnost	stav	vybavení objektu	ostatní vybavení	úvaha znalce		Kč/m <sup>2</sup> /měs.
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	75.00	0.75	56	1.100	1.150	1.100	1.000	1.050	0.950	1.388	78
2	125.00	0.75	94	1.100	1.150	1.150	1.000	1.150	1.000	1.673	157
3	125.00	0.75	94	1.000	1.100	1.100	1.000	0.900	0.980	1.067	100
4	100.00	0.75	75	0.900	1.150	1.150	1.000	1.200	0.960	1.371	103
5	100.00	0.75	75	1.100	1.150	1.150	1.000	1.100	0.960	1.536	115
6	45.00	0.75	34	1.100	1.000	1.000	0.900	0.900	0.980	0.873	29
7	69.50	0.75	52	1.100	1.000	1.150	1.000	1.050	1.100	1.461	76
8	100.00	0.75	75	1.100	1.150	1.150	1.100	1.100	1.050	1.848	139
9	63.00	0.75	47	0.900	1.100	1.000	0.900	0.900	0.980	0.786	37
10	30.00	0.75	23	1.100	1.000	1.150	1.000	0.900	0.980	1.116	25
Celkem průměr										<b>Kč</b>	<b>86</b>
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu (průmysl v dané oblasti) K2 Koeficient úpravy na dopravní dostupnost (dostupnost pro nákladní automobily, vlaky) K3 Koeficient úpravy na stav (celkový stav objektu) K4 Koeficient úpravy na vybavení objektu (kancelářské prostory, hyg. prostory, jídelna, ... ) K5 Koeficient úpravy na ostatní vybavení ( alarm, ostrana, .... ) K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší) Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00; u inzerce přiměřeně nižší											
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											

## 9 PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ DLE TECHNICKO HOSPODÁŘSKÝCH UKAZATELŮ (THU)

Určení ceny nemovitosti podle technicko-hospodářských ukazatelů se používá především u novostaveb. Ve fázi před projektové (investiční záměr a územní řízení) slouží investorovi k ekonomickým rozhodnutím a řízení rozsahu budoucí stavby s ohledem na možnosti a efektivnost jejího financování.

Tento rozpočet není podrobný a dává pouze přibližné výsledky. Výpočet nákladů vychází pouze ze zjištění objemových podílů stavby (obestavený prostor, délka trasy, zastavěná plocha, apod.) a použití technicko-hospodářských ukazatelů (THU).

Technicko-hospodářské ukazatele (rozpočtové ukazatele) zpracovává Ústav pro racionalizaci ve stavebnictví (URS) na základě statistického vzorku již realizovaných staveb, které jsou rozčleněny podle druhu a vybavení a je zjištěna jejich průměrná cena na objemovou jednotku.

Cena nemovitosti se stanovuje na základě:

- objemových dílů nemovitosti,
- vyhledání srovnatelného objektu (na základě druhu a vybavení) v databázi URS.

Technicko-hospodářský ukazatel je vyjádřením ceny za účelovou měrnou jednotku objektu.

Ceny určené THU jsou průběžně aktualizovány. URS aktualizuje ceny podle údajů získaných z praxe. Takto získané údaje tvoří cenové úrovně. Cenové indexy jsou koeficienty, které vyjadřují pohyb cen mezi různými časovými obdobími. Slouží k přepočtu cen na příslušnou cenovou úroveň, pro které je nemovitost oceňována.

Pro stanovení ceny nemovitosti dle THU je potřeba znát:

- účel nemovitosti,
- zatřídění dle třídění JKSO,
- materiálovou charakteristiku nemovitosti,
- počet MJ (účelových měrných jednotek a výměr objektu).

#### **Podklady k ocenění nemovitosti dle THU:**

- projektová dokumentace stavby včetně stavebně-technické zprávy pro zjištění rozměru nemovitosti,
- náčrtky a nákresy stavby, pokud nebyla zajištěna projektová dokumentace stavby,
- ČSN 73 40 55 pro výpočet obestavěného prostoru stavby,
- výpis z katastru nemovitostí (pokud je zde budova uvedena) k identifikaci stavby (zjištění účelu užití nemovitosti), určení polohy nemovitosti a určení vlastníka nemovitosti,
- přípravné studie, zadání investora, komunikace mezi investorem a zhotovitelem,
- smlouvy o dílo, k zjištění materiálů použitých při stavbě nemovitosti, konstrukce a způsob výstavby nemovitosti.

## 10 PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ ROZPOČTOVÝM ZPŮSOBEM

Ocenění stavby rozpočtovým způsobem se obvykle provádí pro novostavby, při rekonstrukcích nebo pro dokončení staveb rozestavěných. Dle fáze projektu rozpočtář zpracovává nejvhodněji zaměřený rozpočet.

### Individuální cenová kalkulace

*Individuální cenová kalkulace je nejpodrobnější, nejpřesnější a nejpracnější metodou. Rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na stavbě. Objemy každého druhu stavebních konstrukcí a provedení se násobí jednotkovou cenou. Jednotková cena se zjišťuje z příslušného katalogu cen stavebních prací. [1]*

Cena stavby se je dána součtem základních a vedlejší rozpočtových nákladů.

### Položkový (podrobný) rozpočet

*„Jedná se o podrobné ocenění pro stanovení přesné ceny stavebního objektu pomocí položek stavebních materiálů, jednotlivých druhů stavebních prací apod. Cena položek je stanovena buď individuální kalkulací, nebo pomocí směrných orientačních cen.“ [4]*

Jde o rozpočet, který je zpravidla vyhotoven ve fázi projektové přípravy stavby a může být přílohou projektové dokumentace. Podkladem pro tento rozpočet je výkresová dokumentace (PD stavby), ze které se vytvoří výkaz výměr stavby. Pokud PD neexistuje, je potřeba objekt zaměřit při místním šetření. Výkaz výměr je fyzikálním vyjádřením jednotlivých stavebních a montážních prací na projektovaném stavebním díle. Dalšími podklady pro ocenění položkovým rozpočtem jsou ceny z ceníků stavebních prací.

Ceníky stavebních prací mohou být:

- individuální (interní) tj. ceníky vytvořené konkrétní osobou pro její interní potřebu,
- obecné (to jsou ceníky vyplývající z orientačních cen). Obecné ceníky stavebních prací udávají směrné (orientační) ceny. Jedním z nejběžněji používaných ceníků jsou ceníky firmy URS.

## **Souhrnný rozpočet**

Souhrnný rozpočet byl předepsán jako součást úvodního nebo jednostupňového projektu v době platnosti vyhlášky o dokumentaci staveb (Vyhláška č. 5/1987 Sb.). Dnes není povinnost jej vypracovávat.

Členění souhrnného rozpočtu bylo přehledné, uspořádané do XI hlav. Pro dodavatele stavby či investora je v některých případech vhodné souhrnný rozpočet stavby vypracovat. Souhrnný rozpočet byl členěn do jedenácti hlav a ne všechny hlavy musely být při ocenění stavby použity:

- Hlava I: Projektové a průzkumné práce,
- Hlava II: Provozní soubory,
- Hlava III: Stavební objekty,
- Hlava IV: Stroje a zařízení,
- Hlava V: Umělecká díla,
- Hlava VI: Vedlejší náklady,
- Hlava VII: Ostatní náklady,
- Hlava VIII: Rezerva,
- Hlava IX: Jiné investice,
- Hlava X: Náklady z investičních prostředků,
- Hlava XI: Náklady z neinvestičních prostředků.

## **Kontrolní a revizní rozpočty**

Kontrolní nebo revizní rozpočty se vypracovávají pokud je potřeba cenu nemovitosti ověřit třetí osobou. Kontrolní rozpočet se např. vypracovává po dokončení stavebního díla, pokud některý z účastníků výstavby (většinou investor) požaduje provést kontrolu, vyfakturovaných cen za dílo a jejich srovnání s odpovídajícími cenami obvyklými.

## **Podklady pro ocenění nemovitosti rozpočtovým způsobem:**

- projektová dokumentace stavby včetně stavebně-technické zprávy,
- náčrtky, nákresy,
- ČSN 73 40 55
- výpis z katastru nemovitostí (pokud je zde budova uvedena),
- katalogy pro ocenění stavebních prací, materiálů a stavebních prvků,
- technické parametry stavebních strojů,

- stavební deníky a komunikace mezi stavbyvedoucím a investorem, mezi stavbyvedoucím a subdodavateli,
- soupisy provedených prací, dodací listy, faktury,
- smlouvy o dílo,
- dokumentace zařízení staveniště, dokumentace o záborech cizích pozemků,
- přípravné studie, zadání investora, komunikace mezi investorem a zhotovitelem.

### **Místním šetření, jeho průběh a ohledání nemovitosti**

Oceňování nemovitostí rozpočtovým způsobem se provádí většinou pro novostavby. Při místním šetření se zjišťují vztahy projektované nemovitosti k okolní zástavbě, dopravní situace v místě (příjezdové cesty), možnosti skládek, prostory pro provoz strojů potřebných na staveništi, napojení na inženýrské sítě (staveniště i budoucí nemovitost), možnosti ubytování dělníků atd. Výpis podkladů, které by si měl znalec k místnímu šetření připravit je shodný s podklady popsány v kap. 5 této DP.

Při místním šetření by měl mít znalec k dispozici projektovou dokumentaci a výpis prvků stavebních konstrukcí. Pro výpočet obestavěného prostoru je nutné použít postup dle normy ČSN 73 40 55, která specifikuje měření jednotlivých částí objektů a stavebních konstrukcí.

## **11 PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ ROZESTAVĚNÉ STAVBY**

V případě ocenění rozestavěné stavby dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. se provádí ocenění podle § 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Na základě projektové dokumentace může znalec předpokládat konečný stav stavby. Od konečného stavu stavby znalec odečítá podíly chybějících nebo nedokončených konstrukcí (předlohou je příloha č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb.). „*Pro stavby neuvedené v příloze č. 15 se výše podílů nedokončených konstrukcí zjistí odborným odhadem*“ [3] (např. pomocí technicko-hospodářských ukazatelů).

V případě ocenění rozpočtovým způsobem se provádí ocenění na základě projektové dokumentace stavby, časového harmonogramu stavby, případně již dříve vypracovaném rozpočtu stavby. Znalec v tomto případě zjišťuje položky již zabudované ve stavbě a položky chybějící. Použití dříve vypracovaného rozpočtu lze pouze v tom případě pokud se cenová hladina stavebních položek nezměnila.

### **Podklady pro ocenění rozestavěné stavby:**

- v případě ocenění podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. jsou podklady stejné jako v kap. 5 této DP,
- v případě ocenění rozpočtem jsou podklady stejné jako v kap. 10 této DP,
- fotodokumentace.

### **Místním šetření, jeho průběh a ohledání nemovitosti**

Místní šetření, stejně jako podklady pro ocenění a způsob ocenění, probíhá stejným způsobem jako je popsáno předchozích kapitolách této DP. Znalec porovnává projektovou dokumentaci s reálným stavem nemovitosti.

Znalec musí dbát zvýšený důraz na stupeň dokončení jednotlivých konstrukcí a prací. Je tedy maximálně vhodné obstarat si co nejvíce následujících podkladů:

- stavební deníky, komunikace mezi stavbyvedoucím a investorem, mezi stavbyvedoucím a subdodavateli,
- soupisy provedených prací, dodací listy, faktury,
- smlouvy o dílo (zjištění použitých materiálů, typu konstrukcí a způsobu výstavby stavby),  
tak aby mohl co nejpřesněji určit stupeň rozestavěnosti stavby. Při místním šetření hraje důležitou roli pořízení fotodokumentace. Fotodokumentace je důkazem stupně rozestavěnosti stavby.

## **12 PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ STAVBY URČENÉ K ODSTRANĚNÍ**

*Cena stavby určené k odstranění dle § 16 vyhlášky č. 3/2008 Sb. „se zjistí jako obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění a sníží se o nezbytné náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i o náklady na úpravu terénu. Převýší-li náklady na zbourání a odklizení materiálu a popřípadě i náklady na úpravu terénu obvyklou cenu použitelného materiálu, je cena stavby nulová.“ [3]*

Demolice stavby může probíhat strojově nebo ručně. Strojové bourání je rychlejší, levnější, ale následná využitelnost materiálu téměř nulová. Ruční bourání je pomalejší, nákladnější, ale některé prvky staveb lze následně prodat nebo použít.

Náklady na zbourání a odklizení materiálu, případně úprava terénu se mohou ocenit rozpočtovým způsobem.

Využitelné stavební prvky se ocení s pomocí nabídkových cen firem, které stavební suti, nebo použité stavební prvky odkupují.

### **Podklady pro ocenění stavby určené k odstranění**

Výpis podkladů, které si musí obstarat znalec či odhadce před místním šetření jsou popsány v kap. 5 této DP. Nejdůležitějším z nich jsou následující:

- výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy s vyznačením oceňovaných nemovitostí,
- projektová dokumentace stavby včetně stavebně-technické zprávy,
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb,
- cenové návrhy firem provádějící demolici stavby,
- cenové návrhy firem provádějící odvoz suti, terénní úpravy, vyčištění staveniště.

### **Podklady k místnímu šetření, jeho průběh a ohledání nemovitosti**

Při místním šetření se znalec zaměřuje, nejen na zaměření nemovitosti jako celku, ale také na stavební prvky objektu, které lze po demolici využít. Měření MJ těchto prvků závisí na způsobu následného ocenění těchto prvků (ks, m, m<sup>2</sup>, m<sup>3</sup>). Ceny za účelovou měrnou jednotku po demolici využitelných stavebních prvků udávají ceníky firem odvázejících suť, provádějící terénní úpravy, odkupujících použitelné stavební prvky, atd.

Dále se znalec zaměřuje na vztah nemovitosti k širšímu okolí - dopravní dostupnost (příjezd demoličních strojů, nákladních automobilů) a na možnosti uložení stavebních sutí v okolí nemovitosti.

## **13 PŘÍPRAVA PODKLADŮ A PRŮBĚH MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ PŘI OCENĚNÍ TECHNOLOGIÍ SPJATÝCH S OBJEKTEM**

Cenu speciálních technologií spjatých se stavbou pro potřeby posudku znalec může zjistit dotazem k majiteli, z kupních smluv sjednaných při koupi a instalaci těchto zařízení, či z dotazu na specializovaného odborníka.

U vybavení provozoven můžeme cenu obvyklou předmětu zjistit z ceny předmětu tržní s ohledem na stáří předmětu. Většinou se jedná o stroje a zařízení, nepevně s nemovitostí spjatých.



Výbava pevně spjatá s nemovitostí (jeřáby, zařízení kuchyní, atd.) může být následně používána nebo demontovaná (a případně prodána). Cena této výbavy ve většině případů bývá stanovena specializovaným odborníkem, který je přivolaný k místnímu šetření.

## **14 VYHODNOCENÍ JEDNOTLIVÝCH METOD A SPOLEČNÁ DOPORUČENÍ PRO MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

Na základě popisu způsobů oceňování a příslušných způsobů místních šetření byla vypracována následující doporučení. Existuje obrovská řada nemovitostí typu nebytových objektů. Nemovitosti jsou ve většině případů rozdílného charakteru a jejich ocenění se provádí různým způsobem. Informace o těchto nemovitostech mohou být získány z různých zdrojů. Nelze tedy jednotně definovat veškeré podklady, které je potřeba k místnímu šetření obstarat. V závislosti na typu nemovitosti a způsobu ocenění byly podklady k místnímu šetření vypsány v předchozích kapitolách této DP.

### **14.1 PŘÍPRAVA NA MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

Příprava na místní šetření musí být provedena tak, aby místní šetření bylo provedeno co nejefektivněji a znalec se nemusel k místnímu šetření vracet. Způsoby příprav jsou popsány v předchozích kapitolách této DP.

Podle účelu ocenění stavby znalec musí vybrat nejvhodnější metodu ocenění. V závislosti na metodě ocenění se znalec připravuje na místní šetření. V tab. č. 8 jsou uvedeny metody oceňování nemovitostí v závislosti na účelu ocenění.

Tab. č. 8 – Metody ocenění v závislosti na účelu ocenění

Metody ocenění v závislosti na účelu ocenění	
Účel stanovení ceny	Metoda ocenění
prodej nemovitosti	ocenění nákladovým, výnosovým, porovnávacím způsobem, jejich kombinacemi, cenou časovou, cenou dle kurzové hodnoty, cenou sjednanou
pronájem nemovitosti	ocenění nákladovým, výnosovým, porovnávacím způsobem, jejich kombinacemi, cenou časovou, cenou dle kurzové hodnoty, cenou sjednanou
koupě nemovitosti	ocenění nákladovým, výnosovým, porovnávacím způsobem, jejich kombinacemi, cenou časovou, cenou dle kurzové hodnoty, cenou sjednanou
půjčka, hypotéka, pojištění nemovitosti	ocenění nákladovým způsobem dle zákona č. 151/1997 Sb.
účetnictví	ocenění jmenovitou hodnotou dle zákona č. 563/1991 Sb.
daňové účely	ocenění nákladovým způsobem dle zákona č. 151/1997 Sb.
občansko-právní, nebo trestní soudní řízení	ocenění nákladovým způsobem dle zákona č. 151/1997 Sb.

#### 14.1.1 Tabulky k místnímu šetření

Na základě provedené analýzy požadavků jednotlivých způsobů ocenění nemovitostí na údaje potřebné pro ocenění byly jejich porovnáním zjištěny společné údaje, které musí znalec či odhadce zjišťovat vždy. Tyto společné údaje (informace) o nemovitosti jsou sestaveny do následujících tabulek, které je vhodné si k místnímu šetření připravit a zapisovat do nich údaje při místním šetření zjištěné.

##### Vztah oceňované nemovitosti k širšímu okolí:

Vztah oceňované nemovitosti k širšímu okolí lze zjistit při místním šetření dotazem na majitele, na obecním úřadě, z katastru nemovitostí, projektové dokumentace atd.

Tabulka pro zápis při místním šetření může vypadat následovně:

Tab. č. 9 – Vztah oceňované nemovitosti k obci

<b>Vztah oceňované nemovitosti k obci</b>	
Poloha k centru:	
Vzdálenost k nádraží ČD:	
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	
Vzdálenost k zastávce MHD:	
Dopravní podmínky:	
Konfigurace terénu:	
Převládající zástavba:	
Parkovací možnosti:	
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	

Zdroje rizik v okolí nemovitosti mohou být zjištěny při místním šetření na obecním úřadě, dotazem na majitele, při ohledání nemovitosti, z PD atd. Tabulka pro zápis při místním šetření může vypadat následovně:

Tab. č. 10 – Možnosti ohrožení radon, hluk, emise apod.

<b>Možnosti ohrožení radon, hluk, emise, apod.</b>	
Sesuv:	
Kritická poloha objektu u vozovky:	
Výskyt radonu:	
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	
Zdroj hluku v okolí:	
Jiné:	

## Oceňovaná nemovitost

U oceňovaných nebytových objektů typu budova, hala, garáž, chata, jiná stavba, atd. zjišťujeme nejprve údaje o nemovitosti jako celku. Pro zápis těchto informací byla vytvořena následující tabulka č. 11.

*Tab. č. 11 – Tabulka pro zápis hodnot při ohledání objektů typu budova, hala, chata, garáž, jiná stavba, atd.:*

<b>Tabulka pro zápis hodnot při ohledání objektů typu budova, hala, chata, garáž, jiná stavba, atd.</b>	
Typ stavby:	
Počet podlaží:	
Počet dílenských místností:	
Umývárna:	
WC:	
Provozní prostory:	
Skladní místnosti:	
Zastavěná plocha:	
Příslušenství (např. parkovací stání):	
Zahrada:	
Dostupnost jednotlivých podlaží:	
Možnost dalšího rozšíření:	
Údržba stavby:	
Trubní rozvody / napojení na inž. sítě:	

Většina stavebních objektů je napojena na inženýrské sítě. Vzhledem k této skutečnosti byla vypracována následující tabulka č. 12 pro zápis způsobu napojení na inženýrské sítě.

Tab. č. 12 – Napojení oceňované nemovitosti na inženýrské sítě

Napojení oceňované nemovitosti na inženýrské sítě	
Vodovod:	
Kanalizace:	
Elektrická síť:	
Plyn:	
Dálkové vytápění:	
Telefonní přípojka:	

Pro zaznamenání rozměrů nemovitosti typu budova, chata, garáž atd. byla vypracována následující tabulka č. 13.

Tab. č. 13 – Údaje měřené při místním šetření

Údaje měřené při místním šetření						
	Délka	Šířka	Výška	Zastavěná plocha	Obestavěný prostor	Poznámka
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
Celý objekt						
Materiálová charakteristika základní stavební konstrukce						
Výměra podsklepení						
Výměra 1 NP						
Výměra 2 NP						
Výměra 3 NP						
Výměra 4 NP						
Výměra podkroví						
Výměra zastřešení						
Druh střechy						
Průměrná výška podlaží						
Průměrná zastavěná plocha podlaží						
Rok odhadu						
Rok výstavby						
Další části						
Terasa						
Parkovací stání						
Zahrada						
Ostatní						

Při ohledání nebytových objektů typu inženýrské sítě, venkovní úpravy atd. zjišťujeme údaje částečně odlišné od údajů, které zjišťujeme při oceňování objektů typu budova nebo chata. Z toho důvodu byla vypracována tabulka č. 14 pro zápis údajů o objektech typu inženýrské sítě zvlášť.

Tab. č. 14 – Tabulka pro zápis hodnot při ohledání objektů typu inženýrská síť, venkovní úprava, atd.

Údaje měřené při místním šetření									
	Délka	Šířka	Výška	Celkem MJ				Konstrukční charakteristika (materiál, provedení)	Poznámka
	m	m	m	ks	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>		
Název									
Stručný popis objektu									
Část 1									
Část 2									
Část 3									
Část 4									
Část 5									
Část 6									
Část 7									
Část 8									
Část 9									
Část 10									
Speciální prvky objektu									
Rok odhadu									
Rok výstavby									

V kap. 5 této DP jsou vypsány podklady ze kterých se při oceňování nemovitostí čerpá. Jejich využití při jednotlivých metodách ocenění popsaných v této DP znázorňuje následující tabulka č. 15.

*Tab. č. 15 – Výpis obecně používaných podkladů ke stanovení ceny nemovitosti a jejich užití při oceňování jednotlivými metodami*

	nákladovým způsobem	výnosovým způsobem	porovnávacím způsobem dle vyhl. č. 3/2008 SB.	běžným porovnávacím způsobem	dle THU	rozpočtovým způsobem.
výpis z katastru nemovitostí (list vlastnictví)	×	×	×	×	×	×
kopie katastrální mapy	×	×	×	×	×	×
geometrický plán pro zaměření staveb	×	×	×	×	×	×
cenová mapa pozemku	×	×	×	×	×	×
kopii uzavřených nájemních/prodejních smluv	×	×	×	×		
výměr nájemného z nemovitosti	×	×	×	×		
projektová dokumentace stavby včetně stavebně-technické zprávy	×	×	×	×	×	×
výpis z pozemkové knihy	×					
výkresová dokumentace skutečného provedení staveb	×	×		×	×	×
územní rozhodnutí	×	×	×	×	×	×
stavební povolení	×	×	×	×	×	×
třídník JKSO					×	×
ceníky stavebních prací					×	×

	nákladovým způsobem	výnosovým způsobem	porovnávacím způsobem dle vyhl. č. 3/2008 SB.	běžným porovnávacím způsobem	dle THU	rozpočtovým způsobem.
kolaudační rozhodnutí	×	×	×	×	×	×
smlouva o nabytí vlastnictví k oceňované nemovitosti	×	×	×	×	×	×
smlouva o zřízení věcného břemene	×	×	×	×	×	×
již zpracované znalecké posudky nebo ocenění	×	×	×	×	×	×
seznam všech stavebních změn a modernizací na nemovitosti	×	×	×	×	×	×
doklad o zaplacení daně z nemovitosti za poslední rok		×				
pojistné smlouvy na nemovitosti		×				
smlouvy o správě nemovitostí,	×	×		×		
smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti	×	×	×	×		
informace o inženýrských sítích na pozemku a v jeho okolí	×		×	×	×	×
objednávky, dodací listy, soupisy provedených prací, smlouvy o dílo	×	×	×	×	×	×
faktury	×	×	×	×	×	×
informace o obci ve které oceňovaná nemovitost leží	×	×	×	×	×	×
informace o majiteli nemovitosti	×	×	×	×	×	×
informace o poloze oceňovaného objektu v obci	×	×	×	×	×	×
zákony a vyhlášky	×	×	×	×	×	×
datábáze nemovitostí				×		



## **14.2 VYHODNOCENÍ MÍSTNÍHO ŠETŘENÍ**

Vyhodnocení místního šetření probíhá částečně na místě (znalec zjišťuje návaznosti konstrukcí v rámci nemovitosti) a následně v kanceláři, kde podrobně zkoumá údaje získané při místním šetření. Výsledkem místního šetření je úplný soubor podkladů pro ocenění nemovitosti.

## **15 PRAKTICKÁ ČÁST –OCENĚNÍ ZÁMEČNICKÝCH DÍLEN**

Účelem praktické části je ukázat postupy místního šetření při oceňování halové budovy (zámečnických dílen). V praktické části této DP byly použity poznatky z teoretické části. Při místním šetření bylo použito pro zápis údajů o nemovitosti tabulek navržených v teoretické části DP.

### **15.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ**

Předmětem ocenění je budova zámečnických dílen, stojící na pozemku p.č. 1436/1, v katastrálním území Rožná. Zadání ocenění proběhlo po telefonu. Od p. P. Nováka, správce nemovitosti, mi bylo sděleno, že za účelem, v budoucnosti možného, prodeje nemovitosti (dle slov p. P. Nováka: „zámečnických dílen“) je potřeba nemovitost ocenit.

### **15.2 ZPŮSOB OCENĚNÍ**

Na základě informace, která říká, že se jedná o prodej nemovitosti jsem se rozhodl ocenit nemovitost nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., výnosovým způsobem a způsobem obecným porovnávacím. Ocenění bude prováděno na základě domluvy k 1. 6. 2012

### **15.3 PODKLADY PRO OCENĚNÍ NEMOVITOSTI**

Aby bylo možné provést ocenění nemovitosti dle způsobů viz kap. 15.1, byly zajištěny následující podklady:

#### **Výpis z katastru nemovitosti ze dne 7. 5. 2012**

Na výpisu z katastru nemovitostí ze dne 7. 5. 2012 není uveden LV. Budova stojí na parcele p.č. 1436/1 o výměře parcely 186 128 m<sup>2</sup> se způsobem využití dobývací území, k. ú. Rožná.

#### **Stavební výkres z roku 1998**

Výkres zámečnických dílen: Půdorys přízemí – nový stav, Dispozice 1.patru, Dispozice, v měřítku 1: 100, jeřábové dráhy v měřítku 1: 50, které jsem dostal k dispozici od pracovníka Diamo s.p.o.z. GEAM Dolní Rožínka p. P. Novák v průběhu místního šetření.

## **Porovnávací databáze cen nemovitostí**

Pro cenové porovnání byly v tomto posudku použity databáze, sestavené z údajů získaných z realitních serverů během ledna až května 2012. Databáze je sestavena formou tabulky s následným statistickým vyhodnocením.

## **Výřez z platného pozemkového katastru obce Rožná**

Obec Rožná nemá pro účely výstavby a územního rozhodování vydaný územní plán. Pro účely výstavby a územního rozhodování je použito pozemkového katastru.

## **Předpisy (zákony a vyhlášky) a literatura**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., Brno 2009.

## **Výsledky místního šetření**

Tabulky s údaji z místního šetření, fotodokumentace, informace získané na obecním úřadě obce Dolní Rožínka, informace získané dotazem na zadavatele posudku, atd.

## **15.4 PŘÍPRAVA NA MÍSTNÍ ŠETŘENÍ**

Příprava na místní šetření začala po obdržení zadání. Po obdržení zadání jsem si nastudoval podklady pro oceňování nemovitostí. S p. P. Novákem jsem si do domluvil datum a čas místního šetření. Zároveň jsem od p. P. Nováka obdržel ústní svolení ke vstupu do areálu.

Po obdržení zadání jsem si připravil tyto doklady:

- výpis z katastru nemovitostí, který jsem získal náhledem do internetové aplikace katastru nemovitostí; ve výpisu z katastru nemovitostí není uveden LV;
- výřez z platného pozemkového katastru obce Rožná, který jsem také získal náhledem do internetové aplikace katastru nemovitostí; obec rožná nemá pro účely výstavby a územního rozhodování vydaný územní plán,
- předpisy (zákony a vyhlášky) a literaturu; na základě rozhodnutí o způsobu ocenění jsem si připravil a předem prostudoval vyhlášku č. 3/2008 Sb. a Teorii oceňování nemovitostí. (VIII. doplněné a přepracované vydání) autora A. Bradáče. Podle informací od zadavatele

jsem usoudil, že se bude jednat o objekt typu hala.

- tabulky pro zápis při místním šetření; po prostudování literatury jsem si připravil tabulky, které budu při místním šetření používat; těmi jsou tabulky:
  - tab. č. 2 – Charakteristika obce,
  - tab. č. 9 – Vztah oceňované nemovitosti k obci,
  - tab. č. 10 – Možnosti ohrožení radon, hluk, emise apod.,
  - tab. č. 11 – Tabulka pro zápis hodnot při ohledání objektů typu budova, hala, chata, garáž, jiná stavba, atd.,
  - tab. č. 12 – Napojení oceňované nemovitosti na inženýrské sítě,
  - tab. č. 13 – Údaje měřené při místním šetření,
  - tab. č. 5 – Vybavení nemovitosti,
- údaje týkající se obce a vztahu obce k oceňované nemovitosti jsem si vyhledal na internetových stránkách obce Dolní Rožínka a předvyplnil do tabulek; při místním šetření je budu konzultovat na obecním úřadě nebo s p. P. Novákem,
- pomůcky potřebné k místnímu šetření; poznámkový blok, tužku, metr, laserové měřidlo, baterku a fotoaparát.

## 15.5 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Oceňovaná nemovitost se nachází v na pozemku p.č. 1436/1, v katastrálním území Rožná. Příjezd k areálu, ve kterém se objekt nachází, je po zpevněné komunikaci, která je napojena na silnici vedoucí z Dolní Rožínka do obce Rodkov.

Vstup do areálu byl povolen p. P. Novákem, správcem nemovitosti, který se zároveň účastnil místního šetření.

Místní šetření, spojené s ohledáním oceňovaných nemovitostí, bylo zahájeno dne 26. 3. 2012 v 9:00 hodin před předmětnou nemovitostí, tj. zámečnické dílny v areálu OSA R1 Dolní Rožínky, na parcele p. č. 1436/1. Bylo uskutečněno za účelem prohlídky a posouzení technického stavu nemovitostí na místě.

Zpracovateli ocenění nemovitosti byl umožněn vstup do nemovitosti. Byla pořízena fotodokumentace a zaměření rozměrů objektu.

### 15.5.1 Obec a okolí nemovitosti

Nejbližší obcí, vzdálenou 1 km, je obec Dolní Rožínka. Na obecním úřadě obce Dolní Rožínka byly zjištěny informace zapsané do následující tabulky č. 16.

*Tab. č. 16 – Charakteristika obce Dolní Rožínka*

<b>Charakteristika obce</b>	
Druh obce:	obec
Správní funkce obce:	obec
Počet obyvatel:	666
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	v místě,
Školy:	základní
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	úřad městské části
Stavební úřad:	v obci Bystřice nad Pernštejnem vzdálené 8 km
Okresní úřad:	Magistrát města Žďáru nad Sázavou
Kulturní zařízení:	zábavný park – strašidelný dům, školní knihovna
Sportovní zařízení:	fotbalové hřiště
Struktura zaměstnanosti:	hornický průmysl
Životní prostředí:	dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
Poptávka po nemovitostech:	malá
Hotely ap.:	v obci Bystřice nad Pernštejnem vzdálené 10 km
Územní plán:	neexistuje

### 15.5.2 Umístění nemovitosti v obci

Umístění nemovitosti v rámci obce a širší okolí nemovitosti bylo zhodnoceno v následující tabulce č. 17. Informace byly zjištěny na obecním úřadě.

Tab. č. 17 – Vztah oceňované nemovitosti k obci Dolní Rožínka

<b>Vztah oceňované nemovitosti k obci</b>	
Poloha k centru:	na okraji obce, vzdálenost k centru cca 1,5 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	6 km, v obci Rožná
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	autobusová zastávka u areálu
Vzdálenost k zastávce MHD:	není
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	svažitý
Převládající zástavba:	stavby pro průmysl
Parkovací možnosti:	parkování před areálem na vyhrazené zpevněné ploše
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	neexistuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektrické vedení, zemní plyn, parovod

### 15.5.3 Vlastní nemovitost

Při místním šetření bylo vlastnictví nemovitosti konzultováno s p. P. Novákem. Ten potvrdil, že se jedná o nemovitost ve vlastnictví státu.

Od p. P. Nováka jsem při místním šetření obdržel projektovou dokumentaci stavby. Základní údaje o nemovitosti byly zjištěny ze získané PD a ověřené při místním šetření. Tyto údaje o nemovitosti byly zaznamenány do následující tabulky č. 18.

*Tab. č. 18 – Všeobecné informace o oceňované nemovitosti (zámečnické dílny)*

<b>Všeobecné informace o oceňované nemovitosti</b>	
Typ stavby:	zámečnické dílny
Počet podlaží:	2
Počet dílenských místností:	5
Umývárna:	1
WC:	1
Provozní prostory:	2 x chodba
Skladní místnosti:	7
Zastavěná plocha:	937,38 m <sup>2</sup>
Příslušenství:	garážové stání před areálem
Dostupnost jednotlivých podlaží:	dobrá
Možnost dalšího rozšíření:	není
Údržba stavby:	průběžná
Trubní rozvody:	požární vodovod, stlačený vzduch, odsávání

### 15.5.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Informace o možnosti ohrožení nemovitosti byly zjištěny při místním šetření a z dotazu na správce nemovitosti.

Tab. č. 19 – Možnosti ohrožení oceňované nemovitosti - radon, hluk, emise apod.

<b>Možnosti ohrožení stavby radon, hluk, emise apod.</b>	
Sesuv:	nepřichází v úvahu
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Výskyt radonu:	vlastník nemovitosti pravidelně kontroluje výskyt radonu v okolí nemovitosti; přesto, že se jedná o poddolované území s těžbou uranu, výskyt radonu v místě nemovitosti na povrchu není škodlivý
Zdroj znečištění v blízkém okolí:	znečištění vyplývající z důlní činnosti, nákladní automobilové dopravy v areálu
Zdroj znečištění ve vzdálenějším okolí:	není
Zdroj hluku v okolí:	okolní průmyslové budovy
Jiné:	není

### 15.5.5 Připojení na inženýrské sítě

Připojení na inženýrské sítě bylo zjištěno místním šetřením a z dotazu na správce nemovitosti.

Tab. č. 20 – Napojení oceňované nemovitosti na inženýrské sítě

<b>Napojení oceňované nemovitosti na inženýrské sítě</b>	
Vodovod:	Přípojka z areálového vodovodu
Kanalizace:	přípojka areálové kanalizační sítě
Elektrická síť:	areálová přípojka zemní kabel 230/400, příkon dostatečný
Plyn:	není zaveden
Dálkové vytápění:	není
Telefonní přípojka:	zavedena



### 15.5.6 Objekt zámečnických dílen

Při ohledání nemovitosti byl nejprve zjištěn stav nemovitosti pohledem z zvenčí. Byla pořízena fotodokumentace. Popis vnější části budovy byl proveden od shora dolů. Poté byla nemovitost ohledána zevnitř.

Jedná se o obdélníkovou budovu, která je užívána jako zámečnická dílna se skladovými prostory. Budova je dvoupatrová, zděná (cihlové zdivo), se sedlovou střechou. Základy jsou z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. Podle informace od objednavatele pochází z roku 1970.

Během ohledávání nemovitosti jsem si zapsal zjištěné skutečnosti:

- střecha - sedlová,
- krytina - z pozinkovaných plechů,
- klempířské konstrukce - svody a žlaby z pozinkovaného plechu,
- obvodové zdivo - cihelné, tl. 30 cm, a 15 cm, bez tepelné izolace,
- venkovní úprava stěn - vápenná štuková omítka,
- vnitřní úprava stěn - vápenná omítka štuková, v umývárkách a WC obklad,
- stropy - s rovným podhledem, omítané,
- podlahy a dlažby - betonové, ker. Dlažba,
- okna - dřevěná jednoduchá, luxfery,
- dveře - ocelové plné, dřevěné plné,
- vytápění - lokální, elektrické,
- rozvod vody - studené a teplé,
- sanitární zařízení - WC splachovací závěsné, pisoáry, umyvadla,
- kanalizace - z WC, pisoárů, umyvadel,
- zdroj teplé vody - el. zásobníkový ohřívač.



*Obr. č. 6 – Objekt zámečnických dílen – vjezd do hlavní dílny.*



*Obr. č. 7 – Objekt zámečnických dílen - pohled na delší stranu budovy.*

### **15.5.7 Popis jednotlivých podlaží**

Popis jednotlivých konstrukcí a vybavení objektu je uveden v tabulce výpočtu ceny nákladovým způsobem.

#### **1.NP (1. nadzemní podlaží) – na výkresech označované jako „dispozice“**

Pro vstup osob do budovy slouží dveře umístěné uprostřed delší strany budovy. Za vstupem do budovy následuje chodba, kterou lze projít do dvou skladů, opravny motorů a ventilátorů, rozvodny nízkého napětí, dílny opravy lafet hygienické místnosti (se dvěma umyvadly, dvěma pisoáry a dvěma záchody) a hlavní dílny (prostor skladu elektro a hutního materiálu v této místnosti je oddělen plotem). Do prostoru hlavní haly se dá vstoupit i druhým vstupem zvenčí, který představují ocelová vrata, umožňující vjezd vozidlům. Z prostoru hlavní dílny lze dalšími vraty projít do dílny vedlejší. Skrze tyto ocelová vrata vede jeřábová dráha, umožňující přenos břemen z jedné místnosti do druhé. Místnost vedlejších dílen propojuje již zmiňovanou chodbu a hlavní dílnu a dále pak zpřístupňuje dílnu údržby a měřicí pracoviště.

Všechna okna v prvním podlaží (kromě hygienických místností) jsou jednoduchá kovová, dveře plně kovové. Hygienické místnosti mají dveře dřevěné a okna jednoduchá dřevěná. Druhé nadzemní podlaží je spojeno s první ocelovým schodištěm.

#### **2.NP (2. nadzemní podlaží) – na výkresech označované jako „dispozice 1. patro“**

Druhé nadzemní podlaží se rozkládá pouze nad částí prvního. Po výstupu po ocelovém schodišti se nacházíme v chodbě, ze které se vstupuje do místnosti s kondenzační nádobou, do skladu, do odpočinkové místnosti (umyvadlo) a do elektro dílny. Dílna je napojená dále na sklad. Dveře v odpočinkové místnosti, stejně jako okna, jsou dřevěné, v ostatních místnostech kovové.



*Obr. č. 8 – Objekt zámečnických dílen - dílna*

### **15.5.8 Stavebně-technický stav objektu**

Podle informace p. Nováka pochází dům z roku 1970. Původním účelem objektu byla kotelna. Po zrušení vytápění areálu tuhými palivy, v roce 1998, byl objekt přestavěn na objekt dílen a tímto způsobem je využíván do nynějška. Při přestavbě byly zazděny některé otvory a vybourány některé z původních příček. Přestavbě neměla vliv na statiku stavby a hlavní nosnou konstrukci. Hlavní stavební konstrukce stavby jsou původní a v dobrém stavebně-technickém stavu. Celková životnost objektu je stanovena na cca 100 let.

Závady zjištěné na objektu jsou:

- zastaralé klempířské konstrukce tj.: původní žlaby a svody,
- původní vnější omítky.

### 15.5.9 Výpočet výměr pro ocenění

Pro zápis hodnot potřebných k výpočtu výměr, obestavěného prostoru, výšek jednotlivých podlaží atd. byla použita tabulka č. 13 této DP.

Tab. č. 21 – Informace o oceňované nemovitosti

Informace o oceňované nemovitosti						
	délka	šířka	výška	zastavěná plocha	obestavěný prostor	Poznámka
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	
Celý objekt	-	-	-	930.39	4503.65	
Materiálová charakteristika základní stavební konstrukce	budova zděná (cihlové zdivo) se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti					
Výměra podsklepení						
Výměra část 1	36.90	6.00	3.50	221.40	774.90	
Výměra část 2	36.90	18.40	4.50	678.96	3055.32	
Výměra část 3	7.70	3.90	3.50	30.03	105.11	
Výměra zastřešení část 1	36.90	6.00	0.50	221.40	55.35	
Výměra zastřešení část 2	36.90	18.40	1.50	678.96	509.22	
Výměra zastřešení část 3	7.70	3.90	0.25	30.03	3.75	
Druh střechy	plocha					
Průměrná výška podlaží	1.9					
Průměrná zastavěná plocha podlaží	938.37					
Rok odhadu	2012					
Rok výstavby	1970					
Další části						
Terasa	-	-	-	-	-	
Parkovací stání	-	-	-	-	-	
Zahrada	-	-	-	-	-	
Ostatní	-	-	-	-	-	

Za účelem přehledného výpisu místností nemovitosti byla při místním šetření sestavena následující tabulka č. 22.

*Tab. č. 22 – Legenda místností oceňované nemovitosti*

<b>1.NP</b>		plocha	výška
		m <sup>2</sup>	m
1.01	sklad	23.76	3.25
1.02	sklad n.d.	71.97	4.05
1.03	dílna hlavní	362.55	4.05
1.04	dílna vedlejší (OSE)	171.64	4.05
1.05	dílna údržby	31.92	3.25
1.06	chodba	11.20	3.25
1.07	sklad	10.08	3.25
1.08	chodba	33.98	3.25
1.09	rozvodna	21.28	3.25
1.10	opravna lafet	37.94	3.25
1.11	opravna motorů a ventilátorů	20.52	3.25
1.12	schodiště	15.39	3.25
1.13	WC	5.80	3.25
1.14	pisoiary	4.64	3.25
1.15	umývárna	5.22	3.25
1.16	sklad	2.70	3.25
1.17	sklad	22.78	3.25
	celkem	853.37	
<b>2. NP</b>		plocha	výška
		m <sup>2</sup>	m
2.01	chodba	14.17	2.75
2.02	místnost s kondenzační. nádrží	99.68	2.75
2.03	odpočinková místnost	11.20	2.75
2.04	sklad	11.20	2.75
2.05	elektro dílna	39.43	2.75
2.06	sklad	10.40	2.75
	celkem	186.08	

## **15.6 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM DLE VYHLÁŠKY Č. 3/2008 SB.**

Ke dni ocenění je platným oceňovacím předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhláška č. 3/2008 Sb., Ministerstva financí ČR, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění vyhlášky

### **Zjištění typu objektu**

Objekt zámečnických dílen je využíván jako dílny a sklad příslušných materiálů a výrobků. Ve výpisu z katastru nemovitostí ze dne 7.5.2012 není objekt uveden. List vlastnictví není uveden. Objekt leží na pozemku p.č. 1436/1 k. ú. Rožná, označeném jako dobývané území. Objekt splňuje podmínky § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb. pro ocenění objektu jako nemovitosti typu hala podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

### **Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem**

*„Cena budovy a haly se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1“ vyhlášky č. 3/2008 Sb., „základní cenou za m<sup>3</sup> stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle odstavce 3.“ § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb. [3]*

$$ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp,$$

- Svislá nosná konstrukce: zděná,
- Budova pro průmysl s jeřábovými drahami : typ F – jednotková cena 1731 Kč/m<sup>3</sup>.

Výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem je proveden v následující tabulce č. 23.

Tab. č. 23 – Výpočet ceny zámečnických dílen nákladovým způsobem

Výpočet ceny - Objekt zamečnických dílen, nepodsklepený, se 2. NP			
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN09			
Budova a hala § 3 a přílohy č. 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.	typ	F	nepodsklepený
Střecha		sedlová	bez podkroví
Základní cena dle typu z přílohy č. 3 vyhlášky	ZC'	Kč/m <sup>3</sup>	1,731.00
Koeficient využití podkroví	K <sub>pod</sub>		1.000
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x K <sub>pod</sub> x K <sub>rad</sub>	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1,731.00
Obestavěný prostor objektu	OP	m <sup>3</sup>	4,503.65
Koeficient přepočtu zc dle druhu koi ( příloha č. 4 vyhlášky )	K <sub>1</sub>	-	1,075.00
Průměrná zastavěná plocha podlaží		m <sup>2</sup>	937.38
Koeficient přepočtu zc dle zast. plochy podlaží	K <sub>2</sub>	-	0.93
Průměrná výška podlaží		m	3.63
Hodnota konstanty pro vypocet K <sub>3</sub>		-	2.80
Koeficient přepočtu zc dle prům výšky podlaží	K <sub>3</sub>	-	OK 1.07
Koeficient polohový ( příloha č. 14 vyhlášky )	K <sub>5</sub>	-	0.85
Koeficient změny cen staveb ( příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC )	K <sub>1</sub>	-	CZ-CC 1251 2.133
Koeficient prodejnosti ( příloha č. 39 vyhlášky )	K <sub>p</sub>	-	0.356



Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s běžnou izolací	S	0.10300	100	0.10300	1.00	0.10300
2	Zdivo	cihelné tl. 30 cm bez tep.izolace	S	0.21300	100	0.21300	1.00	0.21300
3	Stropy	montované s rovným podhledem	S	0.08400	100	0.08400	1.00	0.08400
4	Krov, střecha	sedlová	S	0.10100	100	0.10100	1.00	0.10100
5	Krytina	pozinkovaného plechu	S	0.02800	100	0.02800	1.00	0.02800
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaného plechu	S	0.00700	100	0.00700	1.00	0.00700
7	Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	0.06800	100	0.06800	1.00	0.06800
8	Fasádní omítky	Vápenné dvouvrstvé hladké omítky	S	0.03800	100	0.03800	1.00	0.03800
9	Vnitřní obklady	WC, mývárna	N	0.00000	100	0.00000	1.54	0.00000
10	Schody	ocelové	S	0.00800	100	0.00800	1.00	0.00800
11	Dveře	plně kovové, dřevěné	S	0.03200	100	0.03200	1.00	0.03200
12	Vrata	kovová	S	0.02300	100	0.02300	1.00	0.02300
13	Okna	jednoduchá dřevěná, ocelová	S	0.05100	100	0.05100	1.00	0.05100
14	Povrchy podlah	cementový potěr, betonové	S	0.04700	100	0.04700	1.00	0.04700
15	Vytápění	lokální topidla	S	0.01300	100	0.01300	1.00	0.01300
16	Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	0.08300	100	0.08300	1.00	0.08300
17	Bleskosvod	ano	S	0.00400	100	0.00400	1.00	0.00400
18	Vnitřní vodovod	trubní, ocelové, rozvod studené vody	S	0.00900	100	0.00900	1.00	0.00900
19	Vnitřní kanalizace	vnitřní kanalizace WC, umyvadel, podlahových vpustí	S	0.00800	100	0.00800	1.00	0.00800
20	Vnitřní plynovod	není	S	0.00000	100	0.00000	1.00	0.00000
21	Ohřev vody	lokální průtokové ohřivače	S	0.00400	100	0.00400	1.00	0.00400
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	S	0.00000	100	0.00000	1.00	0.00000
23	Vnitřní hygienická vybavení	WC, pisoáry, umyvadla	N	0.02200	100	0.02200	1.54	0.03388
24	Výtahy	neuvažuje se	S	0.00000	100	0.00000	1.00	0.00000
25	Ostatní	Rozvod telefonu, odvětrání prostorů, požární hydrant	S	0.05400	100	0.05400	1.00	0.05400
26	Neuvedené		S	0.00000	100	0.00000	1.00	0.00000
	Celkem			1.00000		1.00000		1.01188

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0.10179	100	0.10179	0.10179	42	175	0.24000	2.44298
2	Zdivo	0.21050	100	0.21050	0.21050	42	140	0.30000	6.31498
3	Stropy	0.08301	100	0.08301	0.08301	42	140	0.30000	2.49041
4	Krov, střecha	0.09981	100	0.09981	0.09981	42	110	0.38182	3.81111
5	Krytina	0.02767	100	0.02767	0.02767	42	90	0.46667	1.29134
6	Klempířské konstrukce	0.00692	100	0.00692	0.00692	42	60	0.70000	0.48425
7	Vnitřní omítky	0.06720	100	0.06720	0.06720	42	65	0.64615	4.34223
8	Fasádní omítky	0.03755	100	0.03755	0.03755	42	45	0.90000	3.37985
10	Vnitřní obklady	0.00000	100	0.00000	0.00000	42	65	0.64615	0.00000
11	Schody	0.00791	100	0.00791	0.00791	42	140	0.30000	0.23718
12	Dveře	0.03162	100	0.03162	0.03162	42	65	0.64615	2.04340
9	Vrata	0.02273	100	0.02273	0.02273	42	45	0.90000	2.04570
14	Okna	0.05040	100	0.05040	0.05040	42	50	0.84000	4.23370
14	Povrchy podlah	0.04645	100	0.04645	0.04645	42	50	0.84000	3.90165
15	Vytápění	0.01285	100	0.01285	0.01285	42	50	0.84000	1.07918
16	Elektroinstalace	0.08203	100	0.08203	0.08203	42	40	0.90000	7.38230
17	Bleskosvod	0.00395	100	0.00395	0.00395	42	40	0.90000	0.35577
18	Vnitřní vodovod	0.00889	100	0.00889	0.00889	42	40	0.90000	0.80049
19	Vnitřní kanalizace	0.00791	100	0.00791	0.00791	42	40	0.90000	0.71155
20	Vnitřní plynovod	0.00000	100	0.00000	0.00000	42	40	0.90000	0.00000
21	Ohřev vody	0.00395	100	0.00395	0.00395	42	40	0.90000	0.35577
22	Vybavení kuchyní	0.00000	100	0.00000	0.00000	42	45	0.90000	0.00000
23	Vnitřní hygienická vybavení	0.03348	100	0.03348	0.03348	42	40	0.90000	3.01340
24	Výtahy	0.00000	100	0.00000	0.00000	42	45	0.90000	0.00000
24	Ostatní	0.05337	100	0.05337	0.05337	42	45	0.90000	4.80294
25	Neuvedené	0.00000	100	0.00000	0.00000	42	45	0.90000	0.00000
<b>Celk.</b>		1.00		1.00000	1.00				
<b>Stupeň dokončení stavby</b>				<b>100.00 %</b>	<b>Opotřebení analytickou metodou</b>				<b>55.52 %</b>
					<b>Opotřebení prvků analytickou metodou nas</b>				<b>0.90</b>

Koeficient vybavení	( z výpočtu výše )	K4	-			1.01188
Zákl. cena upr. bez Kp	ZC × K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × Ki		Kč/m3			3,175.67
Zákl. cena upravená s Kp	ZC × K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m3			1,130.54
Rok odhadu						2012
Rok pořízení						1970
Stáří		S	roků			42
Způsob výpočtu opotřebení ( lineárně / analyticky )						analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%			55.52
Výchozí cena		CN	Kč			14,302,122.49
Stupeň dokončení stavby		D	%			100.00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			14,302,122.49
Odpočet na opotřebení	55.52 %	O	Kč			-7,940,538.41
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč			6,361,584.08
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?						ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu		0 %	Kč			0.00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč			6,361,584.08
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti</b>		<b>CN</b>	<b>Kč</b>			<b>2,264,723.93</b>
Náklady na dokončení (bez Kp)			Kč			0.00
CN dokončené stavby, s Kp			Kč			2,264,723.93

Cena objektu vypočtená nákladovým způsobem činí po zaokrouhlení: **2 264 720 Kč**

## 15.7 OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

### Předpokládané budoucí příjmy z nájemného

Objekt zámečnických dílen k datu ocenění není pronajat. Proto je třeba vycházet ze simulace výnosů. Ceny za pronájem halových objektů byly zjišťovány na realitním serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz). Objekt je pronajat jako celek, ceny pronájmu jsou uváděny v Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Možné zisky z nájemného byly vyčísleny na základě statistického zpracování nabídek k pronájmu obdobných nemovitostí v kraji Jihlava a jsou uvedeny v následujících tabulkách.


Databáze nabídek výrobních a skladovacích prostor k pronájmu v podobných lokalitách v okrese Jihlava v roce 2012 je uvedena v následující tabulce č. 24.


Tab. č. 24 – Databáze nemovitostí – výnosový způsob


Č.	Popis	Cena
1	<p>Pronájem, výrobního objektu, 4 490 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 75 Kč za měsíc za m<sup>2</sup>, <b>adresa:</b> Jihlava – Pávov, <b>datum vložení:</b> 10. 04. 2012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 3 .</p> <p><b>Popis:</b> Samostatný výrobní objekt v průmyslové zóně Pávov - Jihlava, v blízkosti sjezdu z D1. Budova má tři NP / á 1 490 m<sup>2</sup>, nákladní výtah 3,2 t, samostatnou kotelnou, vlastní měřiče spotřeby, v objektu 150 m<sup>2</sup> kancelářských prostor, soc. zázemí na každém NP, šatny. 1NP plně klimatizováno. V areálu jsou další 2 venkovní zpevněné plochy, každá o velikosti 1 000 m<sup>2</sup> - možné jako venkovní sklad. Objekt celý zaplacen a střežen 24 hodin denně soukromou agenturou. Možnost využití závodního stravování v areálu a velké množství parkovacího stání. K dispozici ihned.</p>	<p><b>336 750 Kč/měsíc</b></p> <p>tj.</p> <p><b>75 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b></p>




Č.	Popis	Cena
2	<p>Pronájem, manipulační sklad, 400 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 125 Kč za měsíc za m<sup>2</sup>, <b>adresa:</b> Jihlava – Pacovská, <b>datum vložení:</b> 10. 04. 2012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> velmi dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 1.</p> <p><b>Popis:</b> Manipulační sklad v areálu objektu v Jihlavě, průmyslová zóna Pávov - ul. Pávovská, v blízkosti sjezdu z D1. CP 400 m<sup>2</sup>. Možnost využití kanceláře, šaten, závodního stravování, parkování. V areálu jsou další 2 venkovní zpevněné plochy, každá o velikosti 1000 m<sup>2</sup> - možné jako venkovní sklad. Objekt celý zaplacen a stráž 24 hodin denně soukromou agenturou. K dispozici ihned.</p> 	<p><b>50 000 Kč/měsíc</b></p> <p>tj.</p> <p><b>125 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b></p>
3	<p>Pronájem, logistické centrum, 30 000 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 125 Kč za měsíc za m<sup>2</sup>, <b>adresa:</b> Velká Bíteš, <b>datum vložení:</b> 09. 04. 2012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 1.</p> <p><b>Popis:</b> Logistický park Velká Bíteš se nachází na Moravě, v okrese Žďár nad Sázavou, v průmyslové zóně ve městě Velká Bíteš, u exitu 162 dálnice D1 (Praha - Brno), cca 30 km od Brna, 50 km od Jihlavy a 160 km od Prahy. Park nabízí moderní budovu třídy A vhodnou pro skladovací účely, logistiku nebo lehkou výrobu a kancelářské zázemí. Možnost rozšíření parku o další budovu. Specifikace: nosnost podlahy 5 t/m<sup>2</sup>, světlá výška 10 m, rozpon sloupů 12 m x 24 m, nákladová vrata s vyrovnávacími můstky, minimálně jeden přímý vjezd na jednotku, sprinklerový systém. Kancelářské zázemí je možné vybudovat dle požadavku nájemce.</p> 	<p><b>3 750 000 Kč/měsíc</b></p> <p>tj.</p> <p><b>125 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b></p>


Č.	Popis	Cena
4	<p>Pronájem, logistické centrum, 56 022 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 75 Kč za měsíc za m<sup>2</sup>, <b>adresa:</b> Jihlava – Pávov, <b>datum vložení:</b> 08. 04. 2012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 1.</p> <p><b>Popis:</b> CTPark Humpolec se nachází ve východních Čechách, v kraji Vysočina, v docházkové vzdálenosti od Humpolce, cca 100 km od Prahy i od Brna, 75 km od Kolína, přímo u dálnice D1 (Praha - Brno), exit 90. Park je dostupný autobusem i vlakem.</p>  <p>Areál nabízí moderní prostory třídy A o celkové velikosti 56 022 m<sup>2</sup> vhodné pro skladovací účely, logistiku nebo lehkou výrobu a kancelářské zázemí. Variabilní plocha nájemních jednotek od 1 150 m<sup>2</sup> do 15 000 m<sup>2</sup>. Specifikace: nosnost podlahy 5 t/m<sup>2</sup>, světlá výška 10 m, rozpon sloupů 12 m x 24 m a 6 m x 29.5 m, intenzita osvětlení 200 lux, 1 hydraulická rampa na 600 m<sup>2</sup> skladových prostor, minimálně 1 přímý vjezd na jednotku. Parkovací plocha a 24 hodinová ostraha v areálu.</p>	<p><b>5 602 200 Kč/měsíc</b></p> <p>tj.</p> <p><b>100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b></p>


Č.	Popis	Cena
5	<p>Pronájem, logistické centrum, 26 629 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 100 Kč za měsíc za m<sup>2</sup>, <b>adresa:</b> Jihlava, <b>datum vložení:</b> 10. 04. 2012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> velmi dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 1.</p> <p><b>Popis:</b> CTPark Jihlava se nachází v jihovýchodních Čechách, v kraji Vysočina, v Jihlavě, mezi Prahou a Brnem, cca 120 km od Prahy a cca 80 km od Brna, těsně u dálnice D1 na exitu 112 v lokalitě Červený Kříž. U areálu je zastávka autobusu.</p>  <p>Areál nabízí skladové haly třídy A o celkové velikosti 26.629 m<sup>2</sup> vhodné pro skladovací účely, logistiku nebo lehkou výrobu a kancelářské zázemí. Variabilní plocha nájemních jednotek od 2 051 m<sup>2</sup> do 10 615 m<sup>2</sup>. Specifikace: nosnost podlahy 5 t/m<sup>2</sup>, světlá výška 10 m, rozpon sloupů 12 m x 24 m, intenzita osvětlení 200 lux, nákladová vrata s vyrovnávacími můstky, přímé vjezdy, sprinklerový systém. Parkovací plocha a 24 hodinová ostraha v areálu. Prosím kontaktujte naši kancelář ohledně detailů volných prostor a cen pronájmu.</p>	<p>2 662 900 Kč/měsíc</p> <p>tj.</p> <p>100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</p>


Č.	Popis	Cena
6	<p>Pronájem, výrobní haly, 400 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 75 Kč za měsíc za m<sup>2</sup>, <b>adresa:</b> Jihlava - Pávov, <b>datum vložení:</b> 29. 03. 2012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 3.</p> <p><b>Popis:</b> Pronájem nebytových prostor - výrobní haly se třemi místnostmi nedaleko centra města Jihlavy, ulice Mlýnská. Využití - sklady, kanceláře a šatny. Celková výměra 400 m<sup>2</sup>. Objekt je izolovaný, suchý a nachází se v přízemí budovy. Podlahy jsou betonové. Vytápění je pomocí plynových kotlů. Elektrická energie je 220 a 380V. Sociální zařízení: sprchy + WC. Do areálu je možnost příjezdu osobními i nákladními vozy. K dispozici ihned.</p> 	<p><b>18 000 Kč/měsíc</b></p> <p>tj.</p> <p><b>45 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b></p>



Č.	Popis	Cena
7	<p>Pronájem, výrobní sklad, 331 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 59,50 Kč za měsíc za m<sup>2</sup>, <b>adresa:</b> Jihlava – Pávov, <b>datum vložení:</b> 25.03.02012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 2.</p> <p><b>Popis:</b> Nepodsklepený samostatný objekt (CP 480 m<sup>2</sup>) s jedním nadzemním podlažím a podkrovím (montážní dílna v 1.NP o výšce 11,2 m<sup>2</sup>), který se nachází v okrajové části obce Čížov, vzdáleného od města Jihlavy cca 3,5 km, na hlavním tahu silnice směrem na Znojmo (Vídeň). Budovu tvoří provozní a skladové prostory včetně šatny, kanceláře i sociálního příslušenství. Kolaudace objektu proběhla v roce 1997 a je ve velmi dobrém stavu. Objekt je izolován proti zemi vlhkosti, obvodové stěny zděné v tl. 40 cm. Stropy s rovnými podhledy, krov sedlový a krytina je z tašek Bramac. Schody do podkroví jsou betonové s terakotovou dlažbou. Dveře dřevěné, okna dřevěná zdvojená, kovová vrata. Podlahy v halách jsou s cementovým potěrem, dále prkenné, u šaten, kanceláří a soc. zařízení z keramické dlažby. Vytápění ústřední z 2 plynových turbokotlů, elektro 230/380V. Vybavení soc. zařízení tvoří WC a umyvadla, sprchový kout. Budova je zabezpečena pomocí KP Alarm. K budově náleží stavební parcela o výměře 1630 m<sup>2</sup> s reklamním billboardem. Inženýrské sítě na hranici pozemku. Možnost příjezdu i kamionu.</p> 	<p><b>23 000 Kč/měsíc</b></p> <p>tj.</p> <p><b>69,50 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b></p>

Č.	Popis	Cena
8	<p>Pronájem, logistické centrum Okříšky, 12 886 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 75 Kč za měsíc za m<sup>2</sup>, <b>adresa:</b> Jihlava – Pávov, <b>datum vložení:</b> 10. 04. 2010, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 1.</p> <p><b>Popis:</b> Logistické centrum CTPark Okříšky se nachází v jihovýchodních Čechách, v kraji Vysočina, 10 km severozápadně od Třebíče, 25 km jihovýchodně od Jihlavy, s dobrou dostupností na dálnici D1 (Praha - Jihlava - Brno). Areál nabízí prostory o celkové velikosti 12 886 m<sup>2</sup> vhodné pro skladovací účely nebo lehkou výrobu a kancelářské zázemí. Podél areálu vede železnice a je zde tedy možnost zavedení vlečky. Specifikace: nosnost podlahy 5 t/m<sup>2</sup>, světlá výška 7 až 10,5 m, rozpon sloupů 12 m x 24 m, intenzita osvětlení 200 lux, hydraulické rampy s vyrovnávacími můstky, přímé vjezdy, sprinklerový systém. Kanceláře a sociální zařízení lze vystavět dle požadavku. 24 hodinová ostraha v areálu.</p> 	<p><b>1 288 600 Kč/měsíc</b></p> <p>tj.</p> <p><b>100 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b></p>

Č.	Popis	Cena
9	<p>Pronájem, výrobního objektu, 285 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 63 Kč za měsíc za m<sup>2</sup>, <b>adresa:</b> Pelhřimov, <b>datum vložení:</b> 28. 02. 2012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 1.</p> <p><b>Popis:</b> Nepodsklepený samostatný objekt (285 m<sup>2</sup>) s jedním nadzemním podlažím (montážní dílna v 1.NP) a nádvořím (111 m<sup>2</sup>), který se nachází v centru města Pelhřimova. Budovu tvoří provozní a skladové prostory včetně šatny, kanceláře i sociálního příslušenství. Objekt je izolován proti zemní vlhkosti. Stropy s rovnými podhledy, krov sedlový a krytina je z pálených tašek "Tondach". Schody do poschodí jsou původní kamenné. Na betonových podlahách je PVC a keramická dlažba na soc. zařízení. Vybavení soc. zařízení tvoří 2 WC a umyvadlo se sprchovým koutem. Vytápění objektu je pomocí dálkového rozvodu tepla. Elektrická energie 230 a 400V. Objekt prošel revitalizací (nová plastová okna, zateplení a probarvená fasádní omítka). Možnost parkování v průjezdu. Celý objekt je oplocen. Nedaleko obchodní centrum, restaurace, penzion.</p> 	<p><b>18 000 Kč/měsíc</b></p> <p>tj.</p> <p><b>63 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</b></p>

Č.	Popis	Cena
10	<p>Pronájem, výrobního objektu, 620 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 30 Kč za měsíc za m<sup>2</sup>, <b>Adresa:</b> Jihlava, <b>datum vložení:</b> 21. 02. 2012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 1.</p> <p><b>Popis:</b> Nebytový prostor - výrobní haly se 4 místnostmi nedaleko centra města Jihlavy, ulice Mlýnská. Využití - sklady, kanceláře a šatny. Celková výměra 620 m<sup>2</sup>. Objekt je izolovaný, suchý a nachází se v 1. patře budovy s výtahem o nosnosti (1000 kg). Na betonových podlahách je PVC a keramická dlažba ve sprchách a na WC. Vytápění je pomocí tří plynových kotlů. Elektrická energie je 220 a 380V. Sociální zařízení: sprcha (2 krát) + WC (2 krát). Do areálu je možnost příjezdu osobními i nákladními vozy.</p> 	<p>18 000 Kč/měsíc</p> <p>tj.</p> <p>30 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc</p>

Databáze nemovitostí byla statisticky ošetřena Grubbsovým testem:

Tab. č. 25 – Databáze nemovitostí – výnosový způsob, Grubbsův test

Grubbsův test			
číslo hodnoty	hodnoty Kč	hodnoty vzestupně Kč	odchylky od $x_p$ na druhou 1. iterace
1	75	30	2836
2	125	45	1463
3	125	63	410
4	100	69.5	189
5	100	75	68
6	45	100	281
7	69.5	100	281
8	100	100	281
9	63	125	1743
10	30	125	1743

**Použité vzorce:**

$$x_p = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i, s^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - x_p)^2$$

$$T_1 = \frac{x_p - x_1}{s} \quad T_n = \frac{x_n - x_p}{s}$$

1. iterace	
$x_p =$	83.250
$s =$	32.134
$T_1 =$	1.657
$T_n =$	1.299
$T_{\alpha 1} =$	2.624
$T_{\alpha n} =$	2.624
$H_0$	nezamítáme
	nezamítáme

$T_1 \geq T_{1\alpha}$   
 $T_n \geq T_{n\alpha}$

Testovací kritéria

testování hypotézy  $H_0$  na hladině pravděpodobnosti 5%  
 Databáze prvky databáze prošly grubbsovým testem

**Vyhotovil : Lukáš Šír**

Použitá databáze objektů typu hala splnila Grubbsův test. Jedná se o statistický test, který slouží při odhalení extrémních hodnot v určitém souboru hodnot, jež se vymyká náhodné variabilitě. Možnost omylu tohoto testu je dána hladinou pravděpodobnosti, která činí 5%.

K výpočtu ceny pronájmu nemovitosti byla použita následující tabulka:

Tab. č. 26 – Ocenění železářských dílen výnosovým způsobem, porovnání nájmu

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - pronájem skladovacího prostoru											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m <sup>2</sup> /měs.	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč/m <sup>2</sup> /měs.	K1 poloha	K2 dopravní dostupnost	K3 stav	K4 vybavení objektu	K5 ostatní vybavení	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč/m <sup>2</sup> /měs.
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	75.00	0.75	56	1.100	1.150	1.100	1.000	1.050	0.950	1.388	78
2	125.00	0.75	94	1.100	1.150	1.150	1.000	1.150	1.000	1.673	157
3	125.00	0.75	94	1.000	1.100	1.100	1.000	0.900	0.980	1.0672	100
4	100.00	0.75	75	0.900	1.150	1.150	1.000	1.200	0.960	1.3712	103
5	100.00	0.75	75	1.100	1.150	1.150	1.000	1.100	0.960	1.5362	115
6	45.00	0.75	34	1.100	1.000	1.000	0.900	0.900	0.980	0.8732	29
7	69.50	0.75	52	1.100	1.000	1.150	1.000	1.050	1.100	1.4611	76
8	100.00	0.75	75	1.100	1.150	1.150	1.100	1.100	1.050	1.8483	139
9	63.00	0.75	47	0.900	1.100	1.000	0.900	0.900	0.980	0.7859	37
10	30.00	0.75	23	1.100	1.000	1.150	1.000	0.900	0.980	1.1157	25
Celkem průměr										Kč	86
Směrodatná odchylka										Kč	43
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	43
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	129
Odhad ceny objektu										Kč	90
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu (průmysl v dané oblasti) K2 Koeficient úpravy na dopravní dostupnost (dostupnost pro nákladní automobily, vlaky) K3 Koeficient úpravy na stav (celkový stav objektu) K4 Koeficient úpravy na vybavení objektu (kancelářské prostory, hyg. prostory, jídelna, ...) K5 Koeficient úpravy na ostatní vybavení (alarm, ostrana, ...) K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší) Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Porovnávací metodou byla zjištěna cena za pronájem nemovitosti 86 ± 43 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. S ohledem na situaci na trhu s realitami a s ohledem na lokalitu, ve které se posuzovaný objekt nachází, byla do výpočtu ceny výnosovou metodou použita cena 45 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

K výpočtu ceny nemovitosti výnosovou metodou byla použita následující tabulka č. 27.

Tab. č. 27 – Ocenění zámečnických dílen výnosovým způsobem

### Výnosová hodnota - výpočet věčnou rentou - výnos z nájemného

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Objekt zámečnických dílen	Kč	505,980.00
<b>Celkem příjem z nájemného ročně</b>	<b>Kč</b>	<b>505,980.00</b>
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	14,302,122.00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	2,264,723.00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	35.00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0.60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3.00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1.030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	12,000.00
Pojištění	Kč	42,906.37
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	37,457.00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	85,813.00
Správa nemovitostí	Kč	2,400.00
Jiné náklady	Kč	0.00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0.00
<b>Celkem výdaje ročně</b>	<b>Kč</b>	<b>180,576.37</b>
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	505,980.00
Výdaje ročně celkem	Kč	-180,576.37
Čisté roční nájemné	Kč	325,403.63
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	325,403.63
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	11.00
<b>Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)</b>	<b>Kč</b>	<b>2,958,200.00</b>
Odpočet nákladů na dokončení do pronajímatelného stavu (zaokrouhleno)	Kč	0.00
<b>Výnosová hodnota v současném stavu (zaokrouhleno)</b>	<b>Kč</b>	<b>2,958,200.00</b>

Cena objektu oceněného výnosovým způsobem činí po zaokrouhlení: **2 958 200 Kč**

## **15.8 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM**

Ocenění nemovitostí je dále provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.



K porovnání byly použity pouze prodeje z roku 2012. Stanovení ceny porovnávacím způsobem bylo zejména založeno na dlouholetých zkušenostech a na odpovědnosti zpracovatele znaleckého posudku. Odlišnosti jednotlivých nemovitostí byly zohledněny koeficienty  $K1$  až  $K6$ , z nichž byl vypočten index odlišnosti IO.


**Ocenění porovnávacím způsobem – porovnáním s výrobními a skladovými objekty v podobných lokalitách**




Prodeje výrobních a skladovacích objektů v okrese Jihlava v roce 2012. Následující tabulky jsou databází prodeje podobných nemovitostí v okolí.



Tab. č. 28 – Databáze nemovitostí - porovnávací způsob


Č.	Popis	Cena
1	<p>Prodej, výrobního objektu, užitná plocha 7 227 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 12 300 000 Kč, <b>adresa:</b> Třebíč, <b>datum vložení:</b> 04. 04. 2012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 1.</p> <p><b>Popis:</b> Výrobní a skladovací hala v průmyslové zóně v Třebíči. Zastavěná plocha 1 777 m<sup>2</sup>, celková plocha 7 227 m<sup>2</sup>, obestavěný prostor 12 846 m<sup>3</sup>. Areál je napojen na všechny IS. Jedná se o samostatně stojící objekt, jednopodlažní se sedlovou střechou.</p> <p>V objektu se nacházejí skladové prostory včetně sociálního a administrativního zařízení. Součástí je nákladová rampa, kovové přístřešky. V ýborná dostupnost.</p> 	<p><b>12 300 000 Kč</b></p> <p>tj.</p> <p><b>1 702 Kč/m<sup>2</sup></b></p>
2	<p>Prodej, sklad, užitná plocha 1 742 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 3 800 000 Kč, <b>adresa:</b> Humpolec, <b>datum vložení:</b> 28. 02. 2012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 3.</p> <p><b>Popis:</b> Víceúčelová stavba v ul. Nádražní. Jedná se o tři patra skladovací nebo výrobní plochy. Na každé patro navazují další kancelářské nebo skladové prostory. V horním patře je místnost, která může být využita jako byt, případně kancelář. Je zde samostatné sociální zařízení. Objekt je po částečné rekonstrukci, připravený k využívání. Nákladní výtah, 3 x hala po 470 m<sup>2</sup>, kancelářská místnost, rozvody plyn, plynová topidla, el. přímotopy.</p> 	<p><b>3 800 000 Kč</b></p> <p>tj.</p> <p><b>2 181 Kč/m<sup>2</sup></b></p>



Č.	Popis	Cena
3	<p>Prodej, sklad, užitná plocha 2 100 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 4 850 000 Kč, <b>adresa:</b> Ledeč.nad Sázavou, <b>datum vložení:</b> 17. 02. 2012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> velmi dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 3.</p> <p><b>Popis:</b> Třípodlažní objekt ve velmi dobrém stavu - továrna na výrobu léčiv. Rok kolaudace 1988. Každé podlaží více než 700 m<sup>2</sup>. Výroba ukončena v r. 2010. Objekt je využitelný okamžitě pro výrobu nebo sklad vyžadující čisté prostředí. Po úpravách je možné další využití např. jako archiv, vzdělávací, zdravotnické, ubytovací nebo jiné zařízení. Skeletová konstrukce s vyzdívavými zdmi. Původní počet zaměstnanců cca 30 lidí. Nákladová rampa pro kamion, rozvod klimatizace, bezbarierový přístup, nerezový rozvod tlakového vzduchu, nákladní výtah 2 000 kg, nosnost podlah 800 kg/m<sup>2</sup>, dobíjecí zařízení pro vysokozdvizné vozíky, zabezpečovací zařízení, detekce hoření. Objekt je průběžně temperován a udržován. Vytápění ústředním topením s elektrickým ohřevem - změna je možná, plyn je na hranici pozemku.</p> 	<p><b>4 850 000 Kč</b></p> <p>tj.</p> <p><b>2 310 Kč/m<sup>2</sup></b></p>

Č.	Popis	Cena
4	<p>Prodej, výrobní hala, užitná plocha 1 260 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 3 100 000 Kč, <b>adresa:</b> Pelhřimov, Černovice, <b>datum vložení:</b> 16. 01. 2012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 1.</p> <p><b>Popis:</b> Nově zrekonstruovaná montážní hala vhodná k výrobě či skladování, s přilehlým pozemkem v osobním vlastnictví. Při rekonstrukci byly nainstalovány nové rozvody vody, el.energie a rozvod kompresorového vzduchu. Objekt je zděný a zateplený, včetně střechy a stropů, vytápěný ústředním topením na tuhá paliva. V hale jsou k dispozici dvě kanceláře, malá kuchyňka a wc. Vnitřní dispozice je variabilní, podlaha je betonová s únosností 30 tun. V současné době objekt slouží pro drobnou truhlářskou výrobu. Zásobování a odvoz výrobků je možný i velkými auty a kamiony. Při koupi je možné domluvit s majitelem ponechání částečného zařízení (regálů) s nosností 80 kg na jedno pole. Další nabídka majitele - je možné převzetí výroby s odkupem potřebných strojů a zařízení. Objekt je postaven v malém městečku mezi Táborem a Pelhřimovem. Jeho poloha umožňuje velmi dobré najetí na dálnici D1 i na ostatní důležité silniční tahy.</p> 	<p><b>3 100 000 Kč</b></p> <p>tj.</p> <p><b>2 460 Kč/m<sup>2</sup></b></p>

Č.	Popis	Cena
5	<p>Prodej, víceúčelový objekt, užitná plocha 4 266 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 7 450 000 Kč, <b>adresa:</b> Kamenice nad Lipnou, <b>datum vložení:</b> 15. 11. 2011, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 1.</p> <p><b>Popis:</b> Víceúčelový objekt 4266 m<sup>2</sup> v Kamenici nad Lipou. Objekt lze využít pro výrobu, skladování, administrativu, a k dalším druhům podnikání, po úpravách i pro soukromé bydlení. Celý objekt je tvořen dvěma budovami, velkým prostorným nádvořím a ocelovou kolnou. První budova (669 m<sup>2</sup>) má dvě patra- jsou v ní kanceláře, umývárny, sprchy, WC, v zadním traktu budovy je sklad + výrobní hala, budova je vybavena nakládací rampou, vytápěna plynovým kotlem. Druhá budova (650 m<sup>2</sup>) je přízemní, podsklepená- jsou v ní umístěny výrobní haly a dílny, lakovna, dvě sušící pece, plynová kotelná + kotel na dřevo, nakládací rampa. Obě budovy mají střechy po rekonstrukci, jsou v udržovaném stavu, bez nutnosti jakýchkoliv investic připravené pro provoz. Obecní vodovod, kanalizace, v blízkosti vlakové nádraží, obchody, restaurace.</p> 	<p><b>7 450 000 Kč</b></p> <p>tj.</p> <p><b>1 746 Kč/m<sup>2</sup></b></p>

Č.	Popis	Cena
6	<p>Prodej, objekt ke komerčním účelům, užitná plocha 480 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 450 000 Kč, <b>adresa:</b> Jihlava, Prostředkovice, <b>datum vložení:</b> 26. 09. 2011, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 1.</p> <p><b>Popis:</b> Prodej objektu ke komerčním účelům na okraji obce Prostředkovice (10 km Jihlava, 1 km Suchá). Jedná se o cihlovou třípodlažní budovu na vlastním pozemku o výměře 1 001 m<sup>2</sup>, užitné ploše 480 m<sup>2</sup>. Objekt připraven k rekonstrukci dle projektové dokumentace a vydaného stavebního povolení. Vše je zahrnuto v celkové ceně nemovitosti. Celá budova v původním stavu. Dřevěné podlahy, trámy, zdivo ve výborném stavu. Veškerý stavební materiál v budově k dispozici. Příjezdová cesta k pozemku 100 m od hlavního tahu na Znojmo. Nová el. přípojka 230/380V, voda (studna), plyn na hranici pozemku. K domu náleží velká zahrada s možností dalšího využití (venkovní přístřešek, skleník).</p> 	<p><b>450 000 Kč</b></p> <p>tj.</p> <p><b>938 Kč/m<sup>2</sup></b></p>
7	<p>Prodej, komerční objektu, užitná plocha 2 763 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 1 900 000 Kč, <b>adresa:</b> Ledč.nad Sázavou, <b>datum vložení:</b> 01. 07. 2011, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 2.</p> <p><b>Popis:</b> Prodej komerčního objektu v blízkosti centra Ledče nad Sázavou. Jedná se o uzavřený objekt s nádvořím bývalé výroby zdravotní obuvi s prostory pro výrobu, obchod, sklady, garáže, šatny a soc. zař. pro zaměstnance, kanceláře. Objekt je velmi dobře dopravně dostupný se dvěma nakládacími rampami.</p> 	<p><b>1 900 000 Kč</b></p> <p>tj.</p> <p><b>688 Kč/m<sup>2</sup></b></p>

Č.	Popis	Cena
8	<p>Prodej, komerční objekt, užitná plocha 10 314 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 18 400 000 Kč, <b>adresa:</b> Blížkov, <b>datum vložení:</b> 5. 11. 2011, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 1.</p> <p><b>Popis:</b> Prodej komerčního areálu - výrobně skladovací prostory - tři výrobně skladovací budovy + dům správce (novostavba) - celková plocha pozemků 10 314 m<sup>2</sup> - celková plocha výrobně skladovacích prostor 1896 m<sup>2</sup> - příjezd kamionem Sklad A: užitná plocha 1200 m<sup>2</sup>, betonová podlaha, 63 x 15 m (kolaudace r. 2000), vrata výška 4,5 m, přízemí tři samostatné sklady (možno oddělit, v současné době otevřený prostor 987 m<sup>2</sup>), 2. NP (parkování + sklad 220 m<sup>2</sup>, betonová podlaha) Sklad B: užitná plocha 350 m<sup>2</sup> - rampa, sklad 180 m<sup>2</sup>, dílna 90 m<sup>2</sup>, garáž 46,95 m<sup>2</sup>, šatna 15 m<sup>2</sup>, kotelna 5,5 m<sup>2</sup>, umývárna + sprcha 3,75 m<sup>2</sup>, WC 1,2 m<sup>2</sup>, úklidová místnost 1,2 m<sup>2</sup>, sklad 1,6 m<sup>2</sup> (před kolaudací – nutno dodělat podhledy), ústřední vytápění na tuhá paliva, dešťová voda - kanalizace, odpadní voda jímka Sklad C: starší objekt (kancelářské + skladovací prostory), 320 m<sup>2</sup> Dům správce: 80 m<sup>2</sup> (kolaudace 2006), topení dřevo/plyn, septik, obecní vodovod.</p> 	<p><b>18 400 000 Kč</b></p> <p>tj.</p> <p><b>1 784 Kč/m<sup>2</sup></b></p>

Č.	Popis	Cena
9	<p>Prodej, výrobního objektu, užitná plocha 4 140 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 455 400 Kč, <b>adresa:</b> Havlíčkův Brod, Golčov Jeníkov, <b>datum vložení:</b> 23. 02. 2012, <b>budova:</b> cihlová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 1.</p> <p><b>Popis:</b> Prodávané nemovitosti se nachází v k. ú. Vohánčice u Golčova Jeníkova. Objekt je reálně rozdělen a nabízené nemovitosti lze odkoupit samostatně. V minulosti využíváno k chovu kuřat. Objekty jsou vyklizeny. Každá budova má přípojku elektro a samostatnou plynovou kotelnou. Ihned volné, vhodné k rekonstrukci pro jinou potřebu.</p> 	<p><b>455 400 Kč</b></p> <p>tj.</p> <p><b>110 Kč/m<sup>2</sup></b></p>
10	<p>Prodej, výrobního objektu, užitná plocha 4 000 m<sup>2</sup></p> <p><b>Cena:</b> 4 600 000 Kč, <b>adresa:</b> Jaroměř, <b>datum vložení:</b> 07. 05. 2012, <b>budova:</b> Skeletová, <b>stav objektu:</b> dobrý, <b>umístění objektu:</b> v blízkosti obslužné komunikace, <b>počet podlaží:</b> 5.</p> <p><b>Popis:</b> Komerční objekt (sklad, výroba, služby.) v centru Jaroměře, zajímavý komerční objekt při komunikaci HK - Náchod, přístup i pro kamiony ze zadního nádvoří, v těsném sousedství nově vybudovaného obchodního centra, celkem 5. pater původně čistých skladů s nákl. výtahem (patro vždy cca 30 x 26 m), 4. patro kanceláře, malý obchod (24 m<sup>2</sup>) do ulice, parkování za objektem. Objekt prázdný. Vhodné pro sklady, lehkou výrobu, po přestavbě i ubytovna ap. Podl. pl. cca 4 000 m<sup>2</sup>, pozemek 1 511 m<sup>2</sup>.</p> 	<p><b>4 600 000 Kč</b></p> <p>tj.</p> <p><b>1 150 Kč/m<sup>2</sup></b></p>

## Zjištění ceny porovnávacím způsobem

K výpočtu ceny prodeje nemovitosti byla použita následující tabulka:

Tab. č. 29 – Zjištění ceny porovnávacím způsobem

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - prodej výrobního a skladovacího prostoru											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m <sup>2</sup>	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč/m <sup>2</sup>	K1 poloha	K2 dopravní dostupnost	K3 stav	K4 vybavení objektu	K5 ostatní vybavení	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč/m <sup>2</sup>
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1,702	0,75	1,276	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,950	0,95	1,213
2	2,181	0,75	1,636	1,000	1,000	1,000	1,000	1,150	0,960	1,104	1,806
3	2,310	0,75	1,732	0,980	0,980	1,150	1,000	1,200	1,200	1,5904	2,755
4	2,460	0,75	1,845	0,990	0,990	1,150	1,000	1,150	1,150	1,4906	2,751
5	1,746	0,75	1,310	0,970	0,970	1,000	1,000	1,100	1,000	1,035	1,356
6	938	0,75	703	0,900	0,900	0,900	0,900	1,000	0,950	0,6233	438
7	688	0,75	516	0,980	0,980	1,150	1,000	1,050	1,050	1,2177	628
8	1,784	0,75	1,338	1,000	1,000	1,150	1,100	1,000	0,900	1,1385	1,523
9	110	0,75	83	0,960	0,960	0,900	1,000	1,000	0,890	0,7382	61
10	1,150	0,75	863	0,930	0,930	0,950	1,000	1,050	0,900	0,7765	670
Celkem průměr										Kč	<b>1,320</b>
Směrodatná odchylka										Kč	875
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	445
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	2,195
<b>Odhad ceny objektu</b>										<b>Kč</b>	<b>1,320</b>
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu (přemysl v dané oblasti)											
K2 Koeficient úpravy na dopravní dostupnost (dostupnost pro nákladní automobily, vlaky)											
K3 Koeficient úpravy na stav (celkový stav objektu)											
K4 Koeficient úpravy na vybavení objektu (kancelářské prostory, hyg. prostory, jídelna, ...)											
K5 Koeficient úpravy na ostatní vybavení (alarm, ostrana, ....)											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce průměřeně nižší											
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											



Tab. č. 30 – Databáze nemovitostí - porovnávací způsob, Grubbsův test

Grubbsův test			
číslo hodnoty	hodnoty Kč	hodnoty vzestupně Kč	odchylky od $x_p$ na druhou 1. iterace
1	1,702	110	1951246
2	2,181	688	671108
3	2,310	938	324182
4	2,460	1,150	127356
5	1,746	1,702	38057
6	938	1,746	57359
7	688	1,784	76792
8	1,784	2,181	454992
9	110	2,310	644253
10	1,150	2,460	909062

<p><b>Použité vzorce:</b></p> $x_p = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i s^2 = \frac{1}{n-1} \sum_{i=1}^n (x_i - x_p)^2$ $T_1 = \frac{x_p - x_1}{s} \quad T_n = \frac{x_n - x_p}{s}$	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;"><math>T_1 \geq T_{1\alpha}</math></td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">Testovací kritéria</td> </tr> <tr> <td><math>T_n \geq T_{n\alpha}</math></td> </tr> </table> <p>testování hypotézy <math>H_0</math> na hladině pravděpodobnosti 5% Databáze prvky databáze prošly grubbsovým testem</p>	$T_1 \geq T_{1\alpha}$	Testovací kritéria	$T_n \geq T_{n\alpha}$
$T_1 \geq T_{1\alpha}$	Testovací kritéria			
$T_n \geq T_{n\alpha}$				

	1. iterace
$x_p =$	1506.870
$s =$	764.083
$T_1 =$	1.828
$T_n =$	1.248
$T_{\alpha 1} =$	2.624
$T_{\alpha n} =$	2.624
$H_0$	nezamítáme
	nezamítáme

<b>Vyhotovil : Lukáš Šír</b>
------------------------------

Použitá databáze objektů typu hala splnila Grubbsův test.

Porovnávacím způsobem byla zjištěna cena za prodej nemovitosti 1 320 Kč/m<sup>2</sup>, Cena za celý objekt zámečnických dílen byla stanovena na **1 236 840 Kč**.

## 15.9 REKAPITULACE PRO STANOVENÍ PRODEJNÍ CENY

Při určení prodejní ceny v daném místě a čase je rozhodující cena určená porovnávacím způsobem. Cena nemovitosti určená porovnávacím způsobem vystihuje proměnlivost trhu v dané lokalitě.

Nákladová metoda nebyla použita proto, že i když se ceny zjištěné touto metodou velmi blíží ceně zjištěné porovnávacím způsobem, tak je stále závislá na cenovém předpise, jež byl vydáván k určitému datu a změny na trhu s nemovitostmi, nemůže zohledňovat.

Trh s nemovitostmi je, velmi kolísavý. Obdobné nemovitosti s podobnou polohou, dopravní dostupností, celkovým stavem a vybavením se vyhledávaly velmi složitě. Proto byly pečlivě vybírány koeficienty pro výpočet indexu odlišnosti jednotlivých staveb.

Rekapitulace pro stanovení prodejní ceny zámečnických dílen je uvedena v následující tabulce č. 31.

*Tab. č. 31 – Rekapitulace pro stanovení prodejní ceny zámečnických dílen*

<b>Způsob ocenění</b>	<b>Stanovená cena</b>
Ocenění podle oceňovacího předpisu	2 264 720 Kč
Ocenění výnosovou hodnotou	2 958 200 Kč
Ocenění porovnávacím způsobem	1 236 840 Kč
<b>Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny</b>	<b>1 240 000 Kč</b>

Význam jednotlivých způsobů ocenění je závislý na účelu, pro který je odhad určen:

- cena zjištěná podle cenového předpisu je důležitá mj. proto, že používá statisticky zjištěný koeficient prodejnosti, vycházející z cen sjednaných při prodeji nemovitostí v daném místě a vypovídá tedy částečně i o realizaci prodejů obdobných nemovitostí v dané lokalitě a čase ocenění,
- výnosová hodnota je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti; reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z oceňované nemovitosti; význam tohoto ocenění je závislý na záměru investora o využití oceňované nemovitosti k podnikání,
- ocenění porovnávacím způsobem vychází jen z inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí a k prodejní ceně má tedy nejbližší.

Jedná o odborný odhad a skutečná dosažitelná cena v konkrétním případě závisí na řadě náhodných faktorů, například:

- na způsobu prodeje, (přímý prodej vybranému zájemci, prodej přes realitní inzerci, prodej přes realitní kancelář),
- na době, po kterou je nabídka zveřejněna před vlastním prodejem,
- na kupní síle případných zájemců,
- na okruhu oslovených eventuálních zájemců,
- na schvalování či pozměňování územních plánů.

Vzhledem k těmto skutečnostem byl proveden odborný odhad na základě kombinace výše uvedených metod. Z tabulky č. 31 je patrné, v jakém rozmezí by se cena mohla pohybovat. Nejpravděpodobnější hodnota nemovitosti jako celku včetně pozemků je

stanovena ve výši **1 240 000 Kč** (slovy: jeden milion, dvě stě čtyřicet tisíc) s následujícími upozorněními:

- nemovitost se nachází v dopravně hůře dostupné lokalitě; v okolí převažují průmyslové zóny ovšem jiného charakteru a velké dopravní tepny v okolí nejsou,
- k nemovitosti připadá velké množství příslušenství, to činilo obtíže při hledání podobných nemovitostí pro ocenění, za pomoci koeficientu úvahy znalce byly tyto nerovnosti vykompenzovány.

## 16 ZÁVĚR

Diplomová práce byla zaměřena na přípravu podkladů a zjištění potřebných údajů pro stanovení ceny nebytových objektů. Jedním z kroků vedoucích ke stanovení ceny nebytových objektů je místní šetření. Místní šetření v závislosti na způsobech oceňování byla v diplomové práci analyzována. Na základě těchto analýz byly stanoveny společné a specifické prvky pro jednotlivé oceňovací metody.

V kapitole č. 5 jsou obecně popsány podklady potřebné k oceňování nemovitostí. Ve stejné kapitole je popsáno, kde lze materiály vyhledat. Kapitoly č. 6 až 13 se zabývají jednotlivými případy a odhalují specifika, která je potřeba při přípravě na místní šetření a při samotném místním šetření dodržovat. V závislosti na typu objektu byly vypracovány formuláře usnadňující místní šetření. Formuláře byly vypracovány na základě zákonů a vyhlášek, které se oceňováním nemovitostí zabývají. Uvádí je kapitola č. 14.

Existuje velká řada nemovitostí typu nebytový objekt. Není proto jednoduché stanovit společná doporučení pro všechny případy. V kapitole č. 14 jsou popsána společná doporučení pro většinu typů nebytových objektů.

Teoretické poznatky byly aplikovány na reálný příklad ocenění zámečnických dílen. V praktické části bylo použito formulářů vytvořených a doporučených touto diplomovou prací.

Věřím, že diplomová práce je stručným shrnutím přípravy a průběhu místního šetření a umožňuje rychlejší orientaci v problematice získávání údajů a podkladů potřebných pro oceňování nebytových objektů.

## 17 SEZNAM ZDROJŮ POUŽITÝCH V DIPLOMOVÉ PRÁCI

- [1] BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. (VIII. doplněné a přepracované vydání). vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 754 str. ISBN: 978-80-7204-630-0
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů české republiky. 2011
- [3] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb. In: Sbírka zákonů české republiky. 2011.
- [4] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.
- [5] Klasifikace stavebních děl (CZ-CC) - platná od 1.10.2009. Český statistický úřad [online]. 2012 [cit. 2012-05-14]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/klasifik.nsf/i/uvod\\_klsifikace\\_cz\\_cc](http://www.czso.cz/csu/klasifik.nsf/i/uvod_klsifikace_cz_cc)
- [6] [Http://www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz) [online]. 2006 [cit. 2012-05-15]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Typ=1&ID=8&Pop=0&IDm=8613339&Menu=Jednotn%E1%20klasifikace%20stavebn%EDch%20objekt%F9%20\(JKSO\)](http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Typ=1&ID=8&Pop=0&IDm=8613339&Menu=Jednotn%E1%20klasifikace%20stavebn%EDch%20objekt%F9%20(JKSO))
- [7] BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. vyd. Praha: Lindě 2006. 1055 str. ISBN 80-7201-572-9.
- [8] HEŘMAN, J Oceňování nemovitostí. vyd. Praha: nakladatelství Oeconomica, 2005. 174 str. ISBN 80-245-0947-4.
- [9] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) In: Sbírka zákonů české republiky. 2006.
- [10] Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., In: Sbírka zákonů české republiky. 1964.
- [11] Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu
- [12] Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
- [13] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

- [14] <http://www.stavocentrum.cz> [online]. 2004 [cit. 2012-09-01]. Dostupné z:  
[http://www.stavocentrum.cz/index.php?none=1&action=clanek&c\\_id=627](http://www.stavocentrum.cz/index.php?none=1&action=clanek&c_id=627)
- [15] <http://www.znalecky.cz> [online]. 2010 [cit. 2012-09-01]. Dostupné z:  
<http://www.znalecky.cz/dulezite-informace/kdo-je-soudni-znalec/>
- [16] ČESKÉ STAVEBNÍ STANDARDY [online]. 2011 [cit. 21.5.2011] Projektová dokumentace. Dostupné z WWW:  
<<http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=5&ID=5>>.
- [17] International Valuation Standards 2001, European Valuation Standards 2001.
- [18] Zákon č. 455/1991 o živnostenském podnikání
- [19] ČSN 73 4055
- [20] Zákon č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním, v aktuálním znění.
- [21] <http://www.business.center.cz> [online]. 2012 [cit. 2012-09-01]. Dostupné z:  
<http://business.center.cz/business/pojmy/p1513-smluvni-cena.aspx>

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

DP	Diplomová práce
MJ	Účelová měrná jednotka
C	Cena
ZC	Základní cena
ZCU	Základní cena upravená
OP	Obestavěný prostor
MJ	Účelová měrná jednotka
PP	Podzemní podlaží
NP	Nadzemní podlaží
PD	Projektová dokumentace
ČR	Česká republika
KN	Katastr nemovitostí
Vyh.	Vyhláška
Zák.	Zákon
Příl.	Příloha
Kap.	Kapitola

## **SEZNAM SEZNAM VYOBRAZENÍ**

OBR. Č. 1 – PÁSMO .....	37
OBR. Č. 2 – SVINOVACÍ METR, DŘEVĚNÝ METR.....	38
OBR. Č. 3 – TELESKOPICKÁ MĚRNÁ TYČ .....	38
OBR. Č. 4 – LASEROVÉ MĚŘIDLO A ZPŮSOB JEHO POUŽITÍ .....	39
OBR. Č. 5 – LASEROVÉ MĚŘIDLO NA DLOUHOU VZDÁLENOST.....	39
OBR. Č. 6 – OBJEKT ZÁMEČNICKÝCH DÍLEN – VJEZD DO HLAVNÍ DÍLNY.....	90
OBR. Č. 7 – OBJEKT ZÁMEČNICKÝCH DÍLEN - POHLED NA DELŠÍ STRANU BUDOVY.....	90
OBR. Č. 8 – OBJEKT ZÁMEČNICKÝCH DÍLEN - DÍLNA.....	92



## SEZNAM TABULEK

TAB. Č. 1 – VÝPIS OBECNĚ POUŽÍVANÝCH PODKLADŮ KE STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI.....	29
TAB. Č. 2 – CHARAKTERISTIKA OBCE.....	40
TAB. Č. 3 – ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY NEMOVITOSTI TYPU STUDNA.....	50
TAB. Č. 4 – ROZMĚRY RYBNÍKU, MALÉ VODNÍ NÁDRŽE A OSTATNÍCH VODNÍCH DĚL POTŘEBNÉ K URČENÍ CENY NEMOVITOSTI: .....	54
TAB. Č. 5 – VYBAVENÍ NEMOVITOSTI.....	57
TAB. Č. 6 – TABULKA PRO ZAZNAMENÁNÍ ÚDAJŮ POTŘEBNÝCH PRO OCENĚNÍ GARÁŽÍ A REKREAČNÍCH A ZAHRÁDKÁŘSKÝCH CHAT POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM DLE VYHLÁŠKY Č. 3/2008 SB. ....	63
TAB. Č. 7 – PŘÍKLAD POROVNÁNÍ NEMOVITOSTI TYPU SKLADOVACÍ PROSTOR PŘI OCENĚNÍ OBECNOU POROVNÁVACÍ METODOU .....	66
TAB. Č. 8 – METODY OCENĚNÍ V ZÁVISLOSTI NA ÚČELU OCENĚNÍ .....	74
TAB. Č. 9 – VZTAH OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI K OBCI .....	75
TAB. Č. 10 – MOŽNOSTI OHROŽENÍ RADON, HLUK, EMISE APOD. ....	75
TAB. Č. 11 – TABULKA PRO ZÁPIS HODNOT PŘI OHLEDÁNÍ OBJEKTŮ TYPU BUDOVA, HALA, CHATA, GARÁŽ, JINÁ STAVBA, ATD.: .....	76
TAB. Č. 12 – NAPOJENÍ OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ .....	77
TAB. Č. 13 – ÚDAJE MĚŘENÉ PŘI MÍSTNÍM ŠETŘENÍ.....	77
TAB. Č. 14 – TABULKA PRO ZÁPIS HODNOT PŘI OHLEDÁNÍ OBJEKTŮ TYPU INŽENÝRSKÁ SÍŤ, VENKOVNÍ ÚPRAVA, ATD.....	78
TAB. Č. 15 – VÝPIS OBECNĚ POUŽÍVANÝCH PODKLADŮ KE STANOVENÍ CENY NEMOVITOSTI A JEJICH UŽITÍ PŘI OCEŇOVÁNÍ JEDNOTLIVÝMI METODAMI.....	79
TAB. Č. 16 – CHARAKTERISTIKA OBCE DOLNÍ ROŽÍNKA.....	85
TAB. Č. 17 – VZTAH OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI K OBCI DOLNÍ ROŽÍNKA .....	86
TAB. Č. 18 – VŠEOBECNÉ INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI (ZÁMEČNICKÉ DÍLNY) .....	87
TAB. Č. 19 – MOŽNOSTI OHROŽENÍ OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI - RADON, HLUK, EMISE APOD.....	88
TAB. Č. 20 – NAPOJENÍ OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI NA INŽENÝRSKÉ SÍTĚ .....	88
TAB. Č. 21 – INFORMACE O OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI.....	93

TAB. Č. 22 – LEGENDA MÍSTNOSTÍ OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI .....	94
TAB. Č. 23 – VÝPOČET CENY ZÁMEČNICKÝCH DÍLEN NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM .....	96
TAB. Č. 24 – DATABÁZE NEMOVITOSTÍ – VÝNOSOVÝ ZPŮSOB .....	100
TAB. Č. 25 – DATABÁZE NEMOVITOSTÍ – VÝNOSOVÝ ZPŮSOB, GRUBBSŮV TEST .....	109
TAB. Č. 26 – OCENĚNÍ ŽELEZÁŘSKÝCH DÍLEN VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM, POROVNÁNÍ NÁJMŮ .....	110
TAB. Č. 27 – OCENĚNÍ ZÁMEČNICKÝCH DÍLEN VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM.....	111
TAB. Č. 28 – DATABÁZE NEMOVITOSTÍ - POROVNÁVACÍ ZPŮSOB .....	113
TAB. Č. 29 – ZJIŠTĚNÍ CENY POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM.....	120
TAB. Č. 30 – DATABÁZE NEMOVITOSTÍ - POROVNÁVACÍ ZPŮSOB, GRUBBSŮV TEST .....	121
TAB. Č. 31 – REKAPITULACE PRO STANOVENÍ PRODEJNÍ CENY ZÁMEČNICKÝCH DÍLEN.....	122

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1. – Náhled do katastru nemovitostí, informace o parcele

Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy

Příloha č. 3 – Výřez z katastrální foto mapy

Příloha č. 4 – Výřez z mapy pozemkového katastru

Příloha č. 5 – Fotodokumentace

- Objekt zámečnických dílen – vjezd do hlavní dílny;
- Objekt zámečnických dílen – vjezd do hlavní dílny;
- Objekt zámečnických dílen - pohled na delší stranu budovy;
- Objekt zámečnických dílen – hlavní dílna;
- Objekt zámečnických dílen – jeřábová dráha;
- Objekt zámečnických dílen – vedlejší dílna.

Příloha č. 6 – Výkresová dokumentace objektu železářských dílen:

- Půdorys přízemí – nový stav, v měřítku 1: 100;
- Dispozice 1.patro, v měřítku 1: 100;
- Dispozice, v měřítku 1: 100;
- Jeřábové dráhy v měřítku 1: 50.