

Univerzita Hradec Králové
Fakulta informatiky a managementu
Katedra managementu

**Ocenění nemovitého majetku vybrané společnosti
za účelem sjednání pojištění nemovitosti**

Diplomová práce

Autor: Bc. Jakub Lisa
Studijní obor: Informační management

Vedoucí práce: Dr. Ing. Vítězslav Hálek, MBA, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a s použitím uvedené literatury.

V Hradci Králové dne 24.4.2018

.....

Bc. Jakub Lisa

Poděkování:

Těmito slovy bych rád poděkoval vedoucímu mé diplomové práce Dr. Ing. Vítězslavu Hálkovi, MBA, Ph.D. za cenné rady, připomínky, pomoc, pečlivou korekturu a průběžné konzultace při vedení mé diplomové práce.

Anotace

Diplomová práce poskytuje základní přehled o hlavních metodách využívaných při oceňování nemovitého majetku a naznačuje základní aspekty zabývající se pojištěním nemovitosti. Diplomová práce je rozdělena na dvě části. První část je zaměřena na teoretické poznatky, ve které jsou vysvětleny základní pojmy a skutečnosti týkající se dané problematiky. Druhá část je zaměřena na výběr optimální varianty pojištění nemovitosti, a to na základě výsledku ocenění předmětného nemovitého majetku společnosti z předchozí kapitoly. Výběr optimální varianty pojištění je proveden pomocí programu Expert Choice 2000, a to podle specifických kritérií, které mají vliv na rozhodnutí o volbě konkrétního pojistného produktu. V závěru práce je interpretace výsledků a doporučení.

Annotation

Title:

Evaluating immovable property of a particular company in order to take out real estate insurance.

The diploma thesis provides a basic overview of the main methods used in valuation of real estate and indicates basic aspects dealing with real estate insurance. The diploma thesis is divided into two parts. The first part is focused on the theoretical knowledge, which explains the basic concepts and facts concerning the given issue. The second part is focused on selecting the optimal variant of real estate insurance, based on the result of valuation of the real estate property in question from the previous chapter. The choice of the optimal variant of the insurance is done using the Expert Choice 2000 program, according to the specific criteria that influence the decision to choose a particular insurance product. The conclusion of the thesis is the interpretation of results and recommendations.

Obsah

1	Úvod	1
2	Cíl práce	2
3	Metodika zpracování	3
4	Oceňování nemovitostí	4
4.1	Obecně vědní metody	4
4.2	Metody v rámci oceňování nemovitých věcí	6
4.3	Hodnota a cena majetku	17
4.4	Podklady pro ocenění	20
4.5	Životní cyklus stavby	21
4.6	Vývoj cen nemovitostí	25
5	Pojištění nemovitého majetku	27
5.1	Historie pojišťování nemovitého majetku	28
5.2	Pojmy používané v pojišťovníctví	28
5.3	Pojistné riziko	30
5.4	Likvidace pojistné události	30
6	Předmětná společnost	32
6.1	Administrativní ocenění nemovitého majetku	37
6.2	Ocenění nákladovou metodou	54
6.3	Ocenění výnosovou metodou	59
6.4	Ocenění porovnávací metodou	61
6.5	Rekapitulace zjištěných hodnot	72
7	Optimální varianta pojištění	73
7.1	Požadavky na budoucí pojištění	73
7.2	Pojišťovny	73
7.3	Kritéria rozhodování	82
8	Shrnutí výsledků	85
9	Závěry a doporučení	89
10	Seznam použité literatury	91

Seznam obrázků

Obrázek 1 – Vývoj cen nemovitostí mezi roky 1998 až 2016.....	26
Obrázek 2 – Fotodokumentace porovnatelné nemovitosti č. 1	64
Obrázek 3 – Fotodokumentace porovnatelné nemovitosti č. 2	65
Obrázek 4 – Fotodokumentace porovnatelné nemovitosti č. 3	66
Obrázek 5 – Fotodokumentace porovnatelné nemovitosti č. 4	67
Obrázek 6 – Logo České pojišťovny	74
Obrázek 7 – Logo České podnikatelské pojišťovny	75
Obrázek 8 – Logo pojišťovny Kooperativa	77
Obrázek 9 – Logo pojišťovny Allianz	78
Obrázek 10 – Logo pojišťovny AXA.....	80
Obrázek 11 – logo systému Expert Choice	84
Obrázek 12 – Míra důležitosti jednotlivých kritérií	85
Obrázek 13 – Porovnání v systému Expert Choice 2000	86
Obrázek 14 – Procento úspěchu pojišťovny.....	88

Seznam tabulek

Tabulka 1 – Vztah mezi jednotlivými metodami	7
Tabulka 2 – Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení	11
Tabulka 3 – Hodnoty kapitalizační míry	14
Tabulka 4 – Index trhu s nemovitými věcmi	39
Tabulka 5 – Index polohy	40
Tabulka 6 – Podlahová plocha nebytové jednotky v 1. PP.....	41
Tabulka 7 – výpočet koeficientu K4 u nebytové jednotky v 1. PP	42
Tabulka 8 - Výpočet opotřebení nebytové jednotky v 1. PP	43
Tabulka 9 – Podlahová plocha nebytové jednotky v 1. NP	44
Tabulka 10 – výpočet koeficientu K4 u nebytové jednotky v 1. NP	45
Tabulka 11 – Výpočet opotřebení nebytové jednotky v 1. NP	46
Tabulka 12 – Podlahová plocha nebytové jednotky v 2. NP	48
Tabulka 13 – výpočet koeficientu K4 u nebytové jednotky ve 2. NP.....	49
Tabulka 14 – Výpočet opotřebení nebytové jednotky ve 2. NP	50
Tabulka 15 – Podlahová plocha bytové jednotky v podkroví	51
Tabulka 16 – výpočet koeficientu K4 u bytové jednotky v podkroví.....	52
Tabulka 17 – Výpočet opotřebení bytové jednotky v podkroví	53

Tabulka 18 – Výpočet jednotlivých ploch objektu	55
Tabulka 19 – Výpočet zastavěné plochy a výšky podlaží objektu	55
Tabulka 20 – Výpočet jednotlivých výměr objektu	56
Tabulka 21 – Výpočet koeficientu K4 k objektu.....	57
Tabulka 22 – Výpočet opotřebení objektu	58
Tabulka 23 – Výpočet příjmů z nemovitosti.....	59
Tabulka 24 – Výpočet nákladů souvisejících s předmětnou nemovitostí	60
Tabulka 25 – Analýza cenového porovnání.....	70
Tabulka 26 – Rekapitulace zjištěných hodnot.....	72
Tabulka 27 – Priority kritérií na pojištění.....	82
Tabulka 28 – Bodové hodnocení kvality pojištění	83

1 Úvod

Hlavním tématem diplomové práce je oceňování nemovitého majetku, které slouží jako podklad pro následný výběr optimální varianty pojištění nemovitého majetku předmětné společnosti.

Oceňování nemovitého majetku je komplexní proces, ve kterém se analyzuje nejen majetek, ale i veškeré faktory a vlivy, které na oceňovaný předmět působí. Výstupem oceňování je stanovení hodnoty zkoumaného majetku. V rámci České republiky se majetek oceňuje pouze v souladu s českou legislativou. Podle zákona o oceňování majetku existuje několik hodnot, které budou v diplomové práci popsány a vysvětleny.

Druhou částí, která navazuje na oceňování nemovitých věcí, je výběr optimální varianty pojištění pro běžné účely. Pojištění nemovitosti je v dnešní době součástí prvotního úkonu při majetkovém vlastnictví nemovitého majetku. Riziko vzniku škodné události i nadále na předmětné nemovitosti přetrvává, ale právě pojištění nemovitosti dokáže eliminovat značné finanční částky, které jsou potřeba na znovu zprovoznění daného nemovitého majetku. Za přijatelně malou částku tyto náklady uhradí pojistitel, a to v případě dobře sjednaného pojištění.

Diplomová práce je aplikována na konkrétní majetek vybrané společnosti, sídlící v Hradci Králové, jejíž zástupci mi poskytli potřebná data a podklady. Nemovitý majetek společnosti bude oceněn všemi obvykle používanými metodami pro oceňování majetku. Na základě výsledku ocenění bude stanovena pojistná hodnota, na kterou bude vybrána optimální varianta pojištění u konkrétní pojišťovny. Při rozhodování o výběru konkrétní pojistné smlouvy vstupují do úvahy rozličné faktory. Cena za roční pojistné není samostatným rozhodujícím faktorem pro sjednání daného pojištění.

2 Cíl práce

Cílem diplomové práce je poskytnout hodnotiteli všeobecný přehled o oceňování nemovitého majetku a následném pojištění nemovitosti. Na základě výsledku ocenění předmětné nemovitosti bude stanovena pojistná hodnota nemovitého majetku. S nemovitostmi se setkáváme každodenně, avšak každá nemovitost má jinou hodnotu. Obecně lze říci, že na trhu neexistují dvě nemovitosti, které by byly ve všech směrech identické, a zároveň by jejich tržní hodnota byla totožná. Jednotlivé nemovitosti jsou v současné době ve vlastnictví většiny subjektů, avšak s každoročně měnícími se cenami na realitním trhu lze vyzorovat výkyvy, které modifikují současnou hodnotu vlastněné nemovitosti. Změna cen na trhu nemovitých věcí souvisí se střetem nabídky a poptávky po určitém druhu nemovitosti.

Pojištění nemovitého majetku se odvíjí zejména od současné hodnoty nemovitosti v době sjednání pojištění, ve kterém je stanovena tzv. pojistná hodnota. Cílem praktické části je ocenění předmětné nemovitosti a následný výběr optimální varianty pojištění nemovitého majetku na základě preferencí a požadavků vlastníka nemovitosti. Pro analýzu a výpočet budou použity moderní metody informačních technologií.

3 Metodika zpracování

Hlavním zdrojem informací pro tuto diplomovou práci pro teoretickou část jsou knihy a odborné publikace. Jedná se tedy o zpracování a analýzu sekundárních dat. Veškeré obrázky, tabulky a grafy v teoretické i praktické části jsou vytvořeny autorem na základě získaných informací z použité literatury.

V praktické části diplomové práce jsou data získána konzultacemi s 1) odbornými pracovníky předmětné společnosti, 2) pojišťovacím makléřem a 3) realitním makléřem. V rámci ocenění nemovitého majetku byly převážně využity data z 1) realitních serverů, 2) technickohospodářských ukazatelů, 3) cenových map a 4) katastru nemovitostí, dále pak byly využity platné zákony v České republice. Nemalou výhodou byly konzultace se statutárním ředitelem společnosti. Tím byly získány požadavky na výběr optimální varianty pojištění nemovitého majetku.

Současný stav nemovitosti byl detailně zdokumentován. Citlivá data společnosti byla poskytnuta s jistými omezeními. Požadavky na pojištění jsou zpracovány do přehledné podoby. Data ohledně srovnávaných produktů jsou získána z internetu od poskytovatelů pojistných produktů a interní schůzky s pojišťovacím makléřem. Z dat se stávají informace, které jsou následně vyhodnoceny dle kritérií a podrobeny vícekritériální analýze pomocí nástroje pro podporu rozhodování. Systém vybraný pro podporu rozhodování je Expert Choice, které je pro studenty volně dostupný na univerzitní půdě.

4 Oceňování nemovitostí

Nemovitost je taková stavba, která je spojená se zemí pevným základem. Do kategorie nemovitosti spadají i pozemky. Nemovitost a nemovitý majetek je jedno a totéž synonymum, často se užívají oba názvy. Ocenění nemovitého majetku lze využít pro jakékoliv účely. Výstupem je vždy stanovení určité hodnoty, nejčastěji hodnoty tržní. (Bradáč, 2016)

Sekvenční postup kroků při oceňování nemovitého majetku je následující. 1) Specifikace předmětu ocenění, 2) příprava a provedení místního šetření, 2) sběr a analýza podkladů, 3) výběr metody ocenění, 4) vlastní ocenění předmětné nemovitosti, 5) shrnutí výsledků a závěr. (Hálek, 2009)

Nemovitý majetek lze ocenit čtyřmi základními metodami, které jsou 1) vyhlášková, 2) nákladová, 3) výnosová a 4) porovnávací, případně jejich kombinace. Každá metoda má specifické parametry a použití. Hodnota majetku, zjištěná výše uvedenými metodami se nemusí vždycky ztotožňovat, resp. každá metoda indikuje jinou hodnotu. (Hálek, 2009)

Základem pro oceňování nemovitostí je správné užití obecně vědních metod, které jsou aplikovány na metody oceňování v rámci nemovitého majetku. (Ort, Šeflová Ortová, 2017)

4.1 Obecně vědní metody

Metodologie je souhrn metod určité vědy. Metodou se rozumí soustavný postup vedoucí k cíli. Obecně vědní metody jsou využívány v každé vědecké / praktické činnosti. V rámci oceňování nemovitého majetku jsou nejčastěji využívány následující obecně vědní metody, bez kterých by nebylo možné úkon provést. (Křístek, 2013)

Pozorování

Základní znaleckou metodou je pozorování, které využívá každý jedinec. Předpokladem pro pozorování je definování výchozích předpokladů. Po dokončení pozorování je ověřeno, zda se předpoklady naplnily. Pozorování je subjektivní metoda, na jejíž výsledky lze nahlížet z více úhlů pohledu. Ne nadarmo se říká, že každá mince má dvě strany. Předpokladem úspěšného pozorování je stanovení cíle, časového období, metodiky pozorování a způsobu zapisování a interpretace výsledků. Za úspěšné pozorování lze považovat takové, které nejen popíše skutečnost, ale i vysvětlí jednotlivé příčiny. Pozorování lze provést pouze v reálném čase, kdy neúspěch pozorovatele může znamenat nemožnost opětovného pozorování. V rámci oceňování nemovitostí nejsou rizika pozorovatele tak velká jako můžou nastat v odlišené disciplíně. Základním pozorováním zpracovatele ocenění nemovitého majetku je vývoj tržních cen. (Křístek, 2013)

Měření

Při průzkumu nemovitosti na místním šetření zpracovatel ocenění provede vlastní měření předmětu ocenění. Pomocí měření se provádí kvantitativní srovnání určitých vlastností daného subjektu. Důležitým předpokladem je měření za jinak nezměněných podmínek. (Křístek, 2013)

Analogie

Analogie neboli podobnost (někdy také komparace) je základní vědní metodou v rámci porovnávací analýzy. Jedná se o vztah dvou předmětů. V rámci této obecně vědní metody je zapotřebí mít k dispozici vzor, od kterého se stanovuje odlišnost. V případě nulové odlišnosti lze prohlásit na zkoumaný prvek srovnatelný se vzorem. V rámci nemovitostí lze konstatovat, že neexistují dvě naprosto totožné nemovitosti. Nejvíce podobné jsou například bytové jednotky v jednom bytovém domě, situované v odlišném patře. Byť jsou bytové jednotky velice podobné, nelze je považovat za totožné, neboť polohové a výškové uspořádání bude vždy odlišné. (Křístek, 2013)

Abstrakce

Princip oddělení důležitého / významného od nedůležitého se nazývá abstrakce. V rámci ocenění nemovitosti je abstrahována například barva interiéru nebo typ pletení koberce v obytných místnostech, pakliže se nejedná o vzácné afgánské koberce. Při abstrakci je důležitým faktorem pochycení dominantních prvků nemovitosti, které mají zásadní vliv na stanovení hodnoty majetku. S rostoucí složitostí předmětu ocenění roste i náročnost na abstrakci a pochopení účelu jednotlivých prvků. (Křístek, 2013)

Analýza

Proces rozkladu celku na jednotlivé části se nazývá analýza. Původní význam řeckého slova analýza znamenalo rozložení nějakého komplexu na části. Jedná se o základní a nejčastěji užívanou vědeckou metodu. Pomocí analýzy jsme schopni rozdělit majetek na jeho základní části, které již dále nelze více dělit. Pomocí analýzy lze zjistit vztahy mezi vstupy a výstupy, zároveň lze analýzou směřovat od následku k příčině. (Křístek, 2013)

Dedukce a indukce

Slovo dedukce znamená vyvození závěrů pro konkrétní případ obecných pravidel. Z obecného se usuzuje na jednotlivé, zatímco indukce znamená z jednotlivého na obecné. Indukce je tedy opačný postup oproti dedukci. Dedukce je určitý prostředek jistého poznání oproti nejisté intuici. Nejčastěji se s dedukcí setkáváme při vyšetřování. V rámci oceňování nemovitostí lze dedukovat životnost jednotlivých konstrukcí, případně lze vydedukovat prodejnost určitého nemovitého majetku. (Křístek, 2013)

4.2 Metody v rámci oceňování nemovitých věcí

V ČR neexistuje obecně závazný zákon nebo předpis definující jednotné metody oceňování majetku. V případech definovaných zákonem je nutné se řídit ustanoveními zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. V ostatních případech lze jako podpůrný argument využít

mezinárodní (IVS – International Valuation Standards) a Evropské (EVS – European Valuation Standards) oceňovací standardy, obsahující především definice hodnot a rámcové standardy. (Bradáč, Kledus, Krejčíř, 2010)

Pro lepší vizuální představivost o jednotlivých metodách a hodnot majetku, je v následující tabulce zobrazen vztah mezi jednotlivými metodami.

NÁKLADOVÁ	POROVNÁVACÍ	VÝNOSOVÁ
Minulost	Současnost	Budoucnost
Jaké jsou současné náklady na vytvoření majetku?	Jaká je tržní hodnota nemovitosti?	Jakou má hodnotu nemovitost jako investice?

Tabulka 1 – Vztah mezi jednotlivými metodami
(zdroj: Bradáč, 2016, vlastní zpracování)

Vzhledem ke skutečnosti, že hodnoty nemovitého majetku zjištěné jednotlivými metodami mohou být rozdílné, tak hlavním kritériem pro výběr vhodné metody je zjištění účelu ocenění nemovitého majetku. Účel ocenění majetku může být např. převod nemovitosti, dědické řízení, prodej či fúze. V následujícím textu jsou jednotlivé metody popsány. (Bradáč, Scholzová, Krejčí, 2016)

Vyhlášková metoda

Vyhlášková neboli administrativní metoda při oceňování nemovitostí je základní metoda, které je definována zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. A vyhláškou Ministerstva financí České republiky. Vyhláška se oproti zákonu zpravidla každoročně mění, pokud nenastane závažná situace, kdy je zapotřebí změnit vyhlášku v průběhu roku. Zákon se zpravidla mění jedenkrát po několika letech.

V současné době je v platnosti zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007

Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Použití této metody je nejčastěji z daňových důvodů, tedy převodu nemovitosti na jiného vlastníka (prodej, dar nebo dědictví), avšak je považována za jednu ze základních metod, která by měla být součástí každého znaleckého posudku, případně každého odborného ocenění. (Bradáč, Scholzová, Krejčí, 2016)

Nákladová metoda

Nákladovou metodu si lze nejlépe představit s otázkou: „S jakými náklady by byl majetek znovu pořízen v současnosti?“, případně „Kolik by stálo vybudování obdobného majetku na vlastní náklady s přihlédnutím k opotřebení?“ (Hálek, 2009)

Jde tedy o peněžní součet všech komponentů předmětu ocenění v dané době. Komponenty stavby jsou nejčastěji základy, zdi, stropy, střecha, schodiště, okna, dveře, podlahy, energetické přípojky, omítky atd. Chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Důležitým faktorem je zohlednění hodnoty pozemku, neboť nemovitost je tvořena stavbou a pozemkem a tvoří tak jednotný funkční celek. V případě, že se na pozemku nacházejí i drobné stavby nebo venkovní úpravy, je zapotřebí určit hodnotu i těchto doprovodných objektů. Důležitou roli hraje současný stav a lokalita majetku. (Hálek, 2009)

Využití metody je vhodné v situaci nemožnosti použití jiné z výše uvedených metod. Výhoda spočívá v možnosti srovnání současné hodnoty majetku s historickou cenou, za kterou byl majetek pořízen.

Nákladová metoda pro ocenění nemovitosti je založena na principu srovnání s náklady na pořízení (výstavbu) konkrétní nemovitosti. Při stanovení hodnoty nemovitosti nákladovou metodou se stanoví tzv. výchozí hodnota, která udává, za kolik by se dala obdobná nemovitost pořídít k datu ocenění. (Bradáč, 2016)

Při stanovení výchozí hodnoty zkoumané nemovitosti lze vycházet z níže uvedených metod, a to na základě:

- 1) **ceny srovnatelné nemovitosti** – srovnatelná nemovitost, která byla vybudována v minulosti. Podkladem této metody mohou být údaje stavebních firem, které realizují výstavbu objektů.
- 2) **cenové indexy** – nejčastěji používaná metoda, jejíž data vychází z veřejně dostupných údajů, např. cenové standardy. Data jsou zpracovány celorepublikově a jsou rozdělena na kategorie podle druhu a účelu stavby. Nevýhodou metody cenových indexů je zkumulování jednotlivých hodnot na střední jednotkovou cenu, kterou jsou následně vynásobeny rozměry předmětu ocenění.
- 3) **pracnost** – v případě, že se jedná o ojedinělý předmět, nákladovou hodnotu lze vypočítat na základě ceny strávené na výrobu předmětu s připočtením ceny spotřebovaného množství. Do hodnoty však nesmí být promítnuta vlastní obliba v majetku. (Hálek, 2009)

Za situace nezohlednění opotřebení lze zjistit částku (výchozí hodnotu), která by byla potřebná pro výstavbu zcela nového předmětu.

Nákladová metoda charakterizuje určitý pohled investora, který uvažuje o vlastnictví obdobného majetku a odpovídá na otázku, zda je ekonomicky výhodnější zakoupit současnou nemovitost, nebo vystavit na vlastní náklady nemovitost obdobou. (Hálek, 2009)

Opotřebení se zpravidla stanovuje lineárně, tj. vynásobením koeficientem zůstatkové životnosti (stáří / celková životnost). Základním podkladem pro stanovení celkové životnosti jsou stavební tabulky.

Předpokládanou celkovou životnost lze upravit na základě dané situace. U stanovení životnosti staveb bude stěžejí stanoven přesný rok, kdy stavba přestane plnit svoji funkci. Pro příklad uvádím, že zděný rodinný dům má obvykle životnost 100 let, zatímco u dřevostaveb se uvažuje životnost 80 let. S růstem kvality technologického provedení lze vyzorovat i nárůst životnosti jednotlivých staveb, které se ovšem projeví až s odstupem času. (Bradáč, 2016)

Jestliže jednotlivé prvky nemovitosti jsou vybudovány v jiném časovém horizontu (každý prvek opotřeben odlišně), musí být opotřebení stanoveno analytickou metodou, a to tak, že každému prvku je přiřazeno vlastní opotřebení. (Bradáč, 2016)

V níže uvedené tabulce je zobrazena předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení. (Bradáč, Scholzová, Krejčí, 2016)

ČÍSLO POLOŽKY	NÁZEV	PŘEDPOKL. ŽIVOTNOST V LETECH
1	Základy včetně zemních prací	150 - 200
2	Svislé konstrukce	80 - 200
3	Stropy	80 - 200
4	Zastřešení mimo krytinu	70 - 150
5	Krytiny, střecha	40 - 80
6	Klempířské konstrukce	30 - 80
7	Úpravy vnitřních povrchů	50 - 80
8	Úpravy vnějších povrchů	30 - 60
9	Vnitřní obklady keramické	30 - 50
10	Schody	80 - 200
11	Dveře	50 - 80
12	Vrata	30 - 50
13	Okna	50 - 80
14	Povrchy podlah	15 - 80

ČÍSLO POLOŽKY	NÁZEV	PŘEDPOKL. ŽIVOTNOST V LETECH
15	Vytápění	20 - 50
16	Elektroinstalace	25 - 50
17	Bleskosvod	30 - 50
18	Vnitřní vodovod	20 - 50
19	Vnitřní kanalizace	30 - 60
20	Vnitřní plynovod	20 - 50
21	Ohřev teplé vody	20 - 40
22	Vybavení kuchyní	15 - 30
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	30 - 60
24	Výtahy	30 - 50
25	Ostatní	DLE POLOŽKY A ÚVAHY ZNALCE
26	Instalační prefabrikáty (jádra)	15 - 25

Tabulka 2 – Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení
(zdroj: Příloha č. 21 k vyhlášce č. 457/2017 Sb., vlastní zpracování)

Výnosová metoda

Výnosové ocenění vychází z poznatku, že hodnota majetku je určena očekávaným užitekem. Očekávaný užitek může být chápán nejčastěji jako peněžní příjem, tzv. budoucí užitek. Nejčastější využití výnosové metody je u takového majetku, který svých charakterem využívá nájemce, jedná se o například haly, výrobní nebo skladové prostory. (Bradáč, Kledus, Krejčíř, 2010)

Základem výnosové metody je kapitalizace čistých výnosů, získaných z uzavřených nájemních smluv. Jedná se vždy o smlouvy za jeden kalendářní rok. Výnosovou hodnotu nemovitosti lze definovat jako součet všech předpokládaných výnosů u oceňované nemovitosti vydělenou kapitalizační mírou. Výnosová hodnota je založena na časovém rozlišení a provozně ekonomickém riziku nemovitosti. Tato metoda charakterizuje výnosovou schopnost předmětného nemovitého majetku. Indikuje budoucí výnosy

z předmětné nemovitosti bez ohledu na historické náklady, které sloužili s vybudováním zkoumané nemovitosti. (Hálek, 2009)

V případě výnosového ocenění na základě věčné renty je každoroční část výnosu šetřena / uchována do doby nutné rekonstrukce nebo kompletní nové výstavby objektu tak, aby byla zachována nepřerušovaná pronajimatelnost objektu. V praxi to znamená, že po uplynutí životnosti stavby je za našetřené peníze „okamžitě“ vystavěna budova nová, která je dále pronajímána, tudíž lze považovat pronájem za věčný a nekonečný. Výnosová hodnota vychází z výsledku hospodaření předmětné nemovitosti či výsledku hospodaření obdobné a srovnatelné nemovitosti v daném místě a čase. (Hálek, 2009)

Výnosová hodnota je oproti hodnotě nákladové pružnější a častěji reaguje na daný trh, zatímco nákladová hodnota reprezentuje pouze náklady na znovupořízení daného majetku, a to s přihlédnutím k reálnému opotřebení. Výnosová hodnota nemovitosti je často charakterizována jako pohled investora, který uvažuje o možné investici s pravidelným ziskem. (Hálek, 2009)

Východiskem výnosových metod je stanovení dosažitelných zisků plynoucích z vlastnictví oceňovaného majetku, tzv. trvale dosažitelný čistý výnos, který se vypočte jako rozdíl mezi příjmy a výdaji. Vždy se jedná o částky za jeden kalendářní rok. Krátkodobé nájmy (nájmy kratší než jeden rok) jsou přepočteny na roční sumu. (Hálek, 2009)

Celkové příjmy jsou tvořeny zpravidla pouze nájmem za předmětnou nemovitost, zatímco v celkových nákladech jsou obsaženy položky, jako je:

1) **Daň z nemovitosti** je každoroční částka tvořena z pozemků, staveb a jednotek. U každého druhu majetku je procentuální výše daně odlišná. Nejnižší daň je u hospodářských lesů a chovných rybníků, kde daň z nemovitosti je 0,25 %. Daň z nemovitosti ve výši 0,75 % se platí u orné půdy, chmelnice, vinice, sad, zahrady a trvale travního porostu. Největší procentuální daň se platí

u stavebních pozemků. Celková výše daně závisí na zastavěné ploše, výměře, druhu stavby, počtu nadzemních podlaží a počtu obyvatel v obci.

2) **Pojištění** nemovitého majetku pro případ nečekané události. Jedná se o každoroční částka hrazena pojišťovně, která zafinancuje opravu či vyplatí peněžitou náhradu v případě škodné události na nemovitém majetku.

3) **Pravidelné opravy** lze charakterizovat jako náklady na běžnou údržbu k zachování funkčního stavu nemovitosti. Jedná se zejména o prvky krátkodobé životnosti. Rovněž jsou v těchto nákladech zahrnuty opravy vzniklé provozem nemovitosti, např. popraskání, rozbití, výměna,...

4) **Správa nemovitosti**, což je finanční částka hrazena správcem nemovitosti, zpravidla roční plat pracovníka, který provádí administrativní úkony. V případě provádění správy nemovitosti na vlastní úkor času, jsou i nadále tyto náklady zahrnuty do výpočtu, neboť i náklady obětovaných příležitostí v rámci ocenění nemovitosti mají smysl. Náklady na správu nemovitosti se odvíjejí od velikosti a charakteru předmětného objektu. Největší náklady na správu nemovitosti lze vyzorovat u komerčně využitelných ploch třetích stran.

5) **Amortizace** vyjadřuje stárací funkci k obnovení funkčního stavu nemovitosti po skončení její životnosti. (Hálek, 2009)

Kapitalizační míra definuje určité procento (%), které je používáno ke zjištění aktuální ceny nemovitosti, založené na odhadu budoucího čistého příjmu. Kapitalizační míra je nepřímým ukazatelem toho, jak rychle si na sebe investice (nemovitost) vydělá. (Bradáč, Kledus, Krejčíř, 2010)

V případě ocenění nemovitých věcí se zpravidla používá kapitalizační míra podle oceňovací vyhlášky, ta vychází ze statisticky vyhodnocených údajů, které jsou podloženy historicky měřitelnými daty na území ČR. Kapitalizační míra indikuje návratnost investice, tzn. 7 % kapitalizační míra říká, že návratnost investice je 7 % ročně.

Kapitalizační míra je pro každý nemovitý majetek jiného druhu odlišná, a proto jednotlivé hodnoty jsou pro porozumění problematice uvedeny v tabulce níže.

DRUH NEMOVITOSTI	KAPITALIZAČNÍ MÍRA [%]	
	pro budovy	pro haly
Nemovité věci pro výrobu	7,5	9,5
Nemovité věci pro garážování	11	10
Nemovité věci pro obchod	7	8
Nemovité věci pro administrativu	6,5	
Nemovité věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
Nemovité věci pro dopravu, spoje	7	
Nemovité věci pro školství	8	
Nemovité věci pro kulturu	7	
Nemovité věci pro zdravotnictví	8	
Nemovité věci pro zemědělství	6	7,5
Nemovité věci pro skladování	6	6,5
Nemovité věci pro sport	7	7
Bytové domy typové	5,5	-
Bytové domy netypové	4,5	-
Rodinné domy	4,5	
Ostatní nemovité věci neuvedené	8	
Majetková práva	12	

Tabulka 3 – Hodnoty kapitalizační míry
(zdroj: Příloha č. 22 k vyhlášce č. 457/2017 Sb., vlastní zpracování)

Porovnávací metoda

Jedná se relativně o nejpřijatelněji, logicky pochopitelnou metodu pro laickou veřejnost. Oceňovaná nemovitost by měla být co nejvíce podobná srovnatelné nemovitosti, a to především velikostí, tvarem (rozměry, půdorysem), umístěním a využitím. (Hálek, 2009)

Porovnávací metoda vychází z analýzy prodejů, popřípadě nabídek, obdobných druhů nemovitostí, které byly uskutečněny ve stejné lokalitě a čase. Nemovitost se porovnává pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, ovlivňujících potenciaální poptávku po těchto nemovitostech. Průměrnou cenu analyzovaných nemovitostí lze považovat za tržní (porovnávací) hodnotu. Počet porovnatelných nemovitostí by měl být tak veliký, aby dostatečně zohlednil tržní hladinu předmětných nemovitostí v dané lokalitě. U rodinných domů a pozemků je obvyklý počet vzorků šest, zatímco u nemovitostí, které jsou na trhu vzácně obchodovány, je počet vzorků v řádech několika kusů. (Bradáč, 2016)

I když se může stát nelogické, tak v reálném prostředí neexistuje dokonale totožná nemovitost, proto se používají koeficienty vyjadřující odlišnost. Zákon nedefinuje, jaké přesné koeficienty mají být zohledněny, musí být zohledněny všechny předmětné skutečnosti, které mají vliv na cenu nemovitosti. (Hálek, 2009)

Porovnávací metodu lze realizovat několika způsoby, vždy se porovnávají pouze dvě nemovitosti (předmětná a porovnatelná). První a zároveň nejpoužívanější způsob je stanovení cenotvorných koeficientů v závislosti na odlišnosti předmětné a porovnatelné nemovitosti. Druhý, náročnější a průkaznější způsob, vychází ze stanovení procentuální odlišnosti obou nemovitostí a zároveň každému koeficientu je přiřazena váha, a to dle důležitosti vlastnosti u předmětné nemovitosti. Například koeficient polohy má větší váhu než koeficient zobrazující odlišnost hlavní nosné konstrukce. (Hálek, 2009)

U nemovitostí, které se použijí pro cenové porovnání (vzorky), je nutné znát cenu a dále vlastnosti, které se budou porovnávat s vlastnostmi předmětné (oceňované) nemovitosti. Pro každou vybranou vlastnost oceňované nemovitosti musí existovat známá vlastnost porovnatelné nemovitosti. (Hálek, 2009)

Posuzované vlastnosti (koeficienty) jsou zejména:

- 1) **Poloha** – posuzuje se vzdálenost předmětné nemovitosti od hlavní části obce, případně od centra, zda se nemovitost nachází v komerční zóně, rezidenční zástavbě nebo v předměstí, je zohledněna okolní zástavba.
- 2) **Přístupové možnosti** – zda je přístup po zpevněné komunikaci veřejného vlastníka, napojení na dálniční sjezd v blízkosti objektu, možnost parkování na pozemku, vzdálenost od MHD, železnice a autobusu a časové intervaly mezi jednotlivými spoji veřejné dopravy.
- 3) **Stavebně technický stav a provedení stavby** – rozvržení stavby, trhlina, opravy, rekonstrukce, lineární opotřebení, zda není zanedbaná údržba. Provedením stavby se rozumí využitelnost veškeré užitné plochy objektů. Zohledňuje se velikost jednotlivých místností vůči celku. Např. obytné podkrovní se sníženým stropem není jistě vhodné pro kuchyň ani koupelnu.
- 4) **Vybavenost objektů, rozsah příslušenství** – kvalita a velikost příslušenství, které je neoddělitelné od nemovitosti. Na zakázku provedená kuchyň je lukrativnější oproti sériové výrobě. Zohledňuje se skutečnost, zda se nemovitost prodává bez nebo včetně vybavení.
- 5) **Velikost nemovitosti** – zohlednění užitné plochy (s rostoucí výměrou klesá jednotková cena), velikost pozemku.
- 6) **Majetkové vztahy, věcná břemena a omezení vlastnického práva** – spoluvlastnický podíl, věcná břemena omezující užívání stavby, případně když se nemovitost nachází v památkové zóně nebo chráněné oblasti. Všechny tyto faktory snižují tržní hodnotu majetku.
- 7) **Občanská vybavenost obce** – v případě nalezení porovnatelných nemovitostí v jednom městě se zohledňuje dostupnost občanské lokality v blízké lokalitě.

8) **Okruh možných investorů** – budoucí výstavba v dané lokalitě, mapa kriminality, povodňová mapa, bonita potencionálních klientů. (Hálek, 2009)

Použití koeficientu (vlastnosti) závisí na úvaze zpracovatele ocenění, stejně jako stanovení hodnoty odlišnosti. Jednotlivé hodnoty vychází z odborného vzdělání a dlouhodobě nabytých zkušeností získaných znaleckou praxí. (Hálek, 2009)

4.3 Hodnota a cena majetku

Z důvodu odlišnosti jednotlivých hodnot jsou v níže uvedeném textu vysvětleny jednotlivé hodnoty majetku, používané při oceňování nemovitostí. Cena za zboží je částka realizovaná, požadovaná nebo nabízená, a to i s ohledem na vztah majetku k účastníkům prodeje. Hodnota je odhad, vyjadřující peněžní vztah nabízeného předmětu mezi prodávajícím a kupujícím. Užitná hodnota produktu se nemusí rovnat hodnotě, kterou má produkt pro kupujícího či prodávajícího. (Soudní inženýrství, 2017)

Tržní hodnota

Tržní hodnota je definována jako odhadnutá částka, za kterou je majetek směněn, a to k datu ocenění, mezi dobrovolným kupujícím a prodávajícím, při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery a po náležitém marketingu, kdy obě strany jednaly na základě dostatečných informací, rozumně a bez nátlaku. Eliminuje se skutečnost pouze jednostranných informací a majetkové tísně. (Bradáč, 2016)

Tržní cena

Tržní cena neboli cena sjednaná, je skutečnou cenou dosaženou na trhu v důsledku střetávání nabídky a poptávky. Kupující se snaží snížit tržní cenu na minimum, zatímco prodejce upřednostňuje opak. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou projevat další vlivy. (Soudní inženýrství, 2017)

Tržní cena – definice EU

„Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemek a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, po zohledňující povahu, je dosažitelná při jednání o prodeji.“
(Soudní inženýrství, 2017)

Účetní hodnota

Účetní hodnota je hodnota zobrazená ve finančních výkazech. Její hodnota nemusí odpovídat skutečnosti, a to z důvodu historicky zaúčtované položky majetku. Nemovitý majetek zařazený do účetnictví se každoročně odepisuje, výjimkou jsou pozemky, avšak na trhu s nemovitými věcmi dochází ke každoroční změně hodnoty majetku, tudíž účetní hodnotu nelze považovat za hodnotu, za kterou by se dal majetek zpeněžit. (Bradáč, 2016)

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou byla věc pořízena za použití v době pořízení platných metodik a cen, bez odpočtu opotřebení. V účetnictví je cena pořizovací uváděna jako "Brutto". (Bradáč, 2016)

Cena obvyklá

Cena obvyklá (COB) je pojem definovaný Zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. COB se rozumí cena, která byla dosažena při prodejkách stejného (obdobného) majetku (služby), v obvyklém obchodním styku v tuzemsku a ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv mimo mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a zvláštní oblíbenosti. (Komentář k určování obvyklé ceny, 2018)

Cena zjištěná

Zjištěná cena je cena zjištěná podle zákona upravujícího oceňování majetku. Stanoví se na základě vyhláskové metody. (Soudní inženýrství, 2017)

Cena průměrná

Cena stanovená průměrem buď aritmetickým, nebo váženým, apod. Cena průměrná není totožná s obvyklou cenou. (Komentář k určování obvyklé ceny, 2018)

Výnosová hodnota

Jistina, kterou je nutné při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z majetku, nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry. Výnosová hodnota vyjadřuje částku, kterou by investor v budoucnu obdržel v případě investování stejného objemu finančních prostředků do jiného majetku. (Bradáč, 2016)

Zůstatková hodnota

Hodnota majetku uvedená v účetnictví jako zůstatková cena nebo hodnota "Netto". Po odepsání nemovitého majetku v účetnictví je zůstatková hodnota stavby nula Kč, zatímco reálná tržní hodnota stavby může být kladná. Zůstatková cena pozemků je rovna účetní hodnotě, neboť pozemky jsou z hlediska účetnictví neodepisovatelné. (Bradáč, 2016)

Věcná hodnota

Je reprodukční cenou majetku, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrnému stavu věci stejného stáří a přiměřené intenzity využívání, případně snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání majetku. (Bradáč, 2016)

Jednotková cena

Nejčastěji se uvádí jako doprovodná cena, a to z důvodu přesnějšího porovnání majetku bez ohledu na celkové množství. Základní jednotková cena je metr běžný (m), metr čtvereční (m²) a metr krychlový (m³). Lze vypočítat měrnou jednotku hektar (ha), která se zpravidla určuje u zemědělských pozemků.

V případě ocenění movitého majetku je možné stanovit jednotkovou cenu za kilogram (kg) či v případě sledování vzácnějšího prvku lze použít gram (g). Jednotková cena je základním východiskem při určení nákladové ceny. (Bradáč, 2016)

4.4 Podklady pro ocenění

Při oceňování nemovitostí se vychází z níže uvedených podkladů. Některé si oceňovatel zjistí sám, jiné mu musí poskytnout vlastník nemovitosti. Úplnost podkladů hraje zásadní roli při ocenění. (Hálek, 2009)

Technická dokumentace

Schéma jednotlivých výkresů předmětné nemovitosti, které dávají dohromady funkční celek, se nazývá technická dokumentace. Při kolaudaci je technická (projektová) dokumentace nezbytně nutná ke splnění kolaudačního souhlasu.

Z platné legislativy o projektové dokumentaci vyplývá, že: *„Vlastník stavby je povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdá dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovi stavby.“* (Zákon č. 183/2006 – Stavební zákon)

U starších objektů je zpravidla projektová dokumentace neúplná nebo její stav neodpovídá skutečnosti, případně projektová dokumentace vůbec neexistuje. Možné řešení, kde si opatřit projektovou dokumentaci je stavební úřad.

Technická dokumentace má několik etap, avšak oceňovatel vychází zejména z dokumentace skutečného provedení, neboť právě současný stav je rozhodující. Základními výkresy projektové dokumentace jsou půdorysy a řezy. (Bradáč, 2016)

V případě nekompletní nebo chybějící technické dokumentace je nutné provést vlastní zaměření objektů a staveb. (Hálek, 2009)

Smlouvy a ostatní dokumentace

Jedná se o nejčastěji o nájemní smlouvy, ale také smlouvy o věcném břemeni, zástavního práva apod. Z ostatní dokumentace lze definovat soupis realizovaných stavebních úprav a změn na oceňované nemovitosti v uplynulém období s uvedením data jejich provedení, případně náklady související s nemovitostí. (Hálek, 2009)

Informace z Katastru nemovitostí

List vlastnictví, kde jsou specifikovány jednotlivé nemovitosti, dále pak snímek z katastrální mapy. Dálkovým přístupem do katastru nemovitostí lze zjistit omezení vlastnického práva, způsob ochrany nemovitosti, nabývací tituly a jiné podklady zápisu. Základním údajem z katastru nemovitostí je zjištění výměry pozemku. Způsob využití a druh pozemku, který je uveden v katastru, nemusí odpovídat skutečnému stavu, z prvopočátku slouží jako základní pohled na předmětnou nemovitost. (Bradáč, 2016)

Místní šetření

Vizuální obhlídka nemovitosti se nazývá místní šetření. Místní šetření by mělo být provedeno vždy, když se nemovitost oceňuje, i v případě ocenění zpětně k určitému datu. Součástí výstupu místního šetření jsou autentické fotografie a kontrolní zaměření stavby, zda odpovídá projektové dokumentaci. V případě absence projektové dokumentace provádí odhadce vlastní odborné změření nemovitého majetku. Jedná se o půdorysné rozměry a výšky jednotlivých podlaží. (Hálek, 2009)

4.5 Životní cyklus stavby

Stavebnictví je považováno za nejstarší obor, který je rovněž nesmrtelný. Mohutné historické stavby, vybudovány před několika tisíci lety jsou zachovány

dodnes. Příkladem jsou pyramidy nebo Velká čínská zeď. Nic ale netrvá věčně, a i těchto dominantních staveb se životní cyklus týká. (Kupilík, 1999)

O celkové životnosti stavby rozhodují prvky dlouhodobé životnosti, ty tvoří základy, svislé a vodorovné nosné konstrukce, schodiště a střešní konstrukce. Jejich rekonstrukce je náročná a zpravidla u nových staveb je životnost prvků dlouhodobé životnosti rovna celkové životnosti stavby. Zatímco prvky krátkodobé životnosti (podlahy, povrchové úpravy, výplně otvorů, izolační prvky, oplechování, atd) jsou zpravidla vyměněny / modernizovány v průběhu užívání stavby, obvykle dva a vícekrát za celkovou životnost stavby. (Kupilík, 1999)

Životní cyklus lze rozdělit do několika fází, které jsou uvedeny níže. V každé fázi má majetek určitou hodnotu, avšak v žádné životní fázi nemovitosti není hodnota majetku identická.

Příprava

Ve fázi přípravy jsou shrnuty hlavní myšlenky týkající se budoucí stavby. Prvním rozhodujícím faktorem je účel stavby, od něhož se odvíjí velikost, tvar, použitá konstrukce atd. Začíná vznikat projektová dokumentace a první rozpočty o budoucí nemovitosti. Kvalitně provedenou přípravou lze minimalizovat budoucí problémy, které souvisejí se stavbou.

Součástí výstupu přípravy by neměli být pouze plány charakterizující stavbu ale i průzkumy týkající se základových podmínek a širšího okolí. Fáze přípravy trvá zpravidla u menších staveb několik měsíců. Hodnota stavby je v této chvíli rovna nule. (Kupilík, 1999)

Výstavba

Po vytvoření projektové dokumentace, zajištění stavebního povolení a veškerých nutných úkonů souvisejících s přípravou, nastává fáze výstavby neboli realizace

stavby. Výstavbu zpravidla provádí odborná firma, která ve formě outsourcingu zajišťuje veškeré úkony.

Fáze výstavby souvisí s velikostí a náročností budoucí stavby. Drobné stavby, jako je např. zděný rodinný dům, lze realizovat do šesti měsíců, zatímco výstavba stavebně náročného objektu trvá i několik let.

Hodnota nemovitosti v této fázi odpovídá hodnotě pozemku s přihlédnutím k materiálu vloženého do nemovitosti, který je vynásoben určitým koeficientem redukcujícím jeho hodnotu. V žádném případě nelze považovat hodnotu materiálu za hodnotu stavby, neboť samotný materiál má hodnotu větší. (Kupilík, 1999)

Kolaudace

Po dokončení výstavby nelze objekt plnohodnotně využívat, dokud neproběhne tzv. kolaudační řízení s následným udělením kolaudačního souhlasu. Kolaudaci provede stavební úřad formou závěrečné kontrolní prohlídky stavby. Pokud jsou splněny všechny podmínky pro udělení kladného kolaudačního souhlasu, stavba je následně zkolaudovaná a nastává fáze užívání. V případě nepovolení užívání stavby je stavba následně přestavěna či upravena podle požadavků.

Fáze kolaudace je považována za nejkratší etapu životního cyklu stavby. Po kolaudaci má nemovitost největší hodnotu, neboť je připravena k užívání bez opotřebení. (Kupilík, 1999)

Užívání stavby

Užívání stavby začíná vydáním kolaudačního souhlasu a končí demolicí stavby. Toto období trvá nejdéle. V průběhu užívání nemovitosti je stavba opotřebovávána na základě charakteru a stupni využití dané stavby. Neoborné zacházení se stavbou způsobuje zkrácení celkové životnosti, stejně jako zanedbání základní údržby. V této fáze se stavba oceňuje podle výše platné metodiky. (Kupilík, 1999)

Rekonstrukce / modernizace

S každoročním navyšováním stavebních standardů na užívání stavby a vlivu přírodních vlivů je nutné po určité době přejít do fáze rekonstrukce, případně modernizace stavby. Modernizace obvykle postihuje prvky krátkodobé životnosti. U starých objektů se nejčastěji modernizují okna, dveře, podlahy, zateplení. Cílem rekonstrukce je navrácení do původního stavu, zatímco modernizace znamená vylepšení objektu na základě současné kvality technologie.

V případě rozsáhlé či kompletní rekonstrukce nebo modernizace lze značně navýšit hodnotu stavby, ale náklady investované do nemovitosti nejsou v žádném případě promítnuty do její hodnoty, neboť potencionální kupující je limitován výběrem, tvarem či jen barvou prvku, který současný vlastník stavby preferoval. Jedná se o tzv. utopené náklady. Po provedení rekonstrukce / modernizace nastává opětovná fáze užívání stavby. (Kupilík, 1999)

Demolice

Každá nemovitost má svoji životnost. Když náklady na opravu či rekonstrukci stavby jsou ekonomicky nevýhodná, tzn. jejich celková cena je nižší než hodnota stavby po rekonstrukci, pak nastává pro stavbu poslední životní fáze, a tou je demolice. Pro povolení k demolici objektu slouží povolení k demolici stavby.

Existují ale objekty, které může majitel zbourat i bez povolení. Jedná se například o malou boudu na náradí, voliéru, menší skleník, nízký plot, nadzemní bazén či nádrž na vodu. Tímto způsobem lze zlikvidovat objekty, které mohly být rovněž postaveny bez povolení či ohlášení. Ostatní nevyjmenované objekty daného druhu lze zdemolovat až pouze po návštěvě stavebního úřadu, který vydá povolení k demolici dané stavby. V závislosti na typu bourané stavby je požadováno buď ohlášení demolice, nebo získání patřičného povolení k demolici. Obojí se lidově nazývá povolení k demolici. Po fyzické likvidaci objektu nastává výmaz objektu z katastru nemovitostí. (Kupilík, 1999)

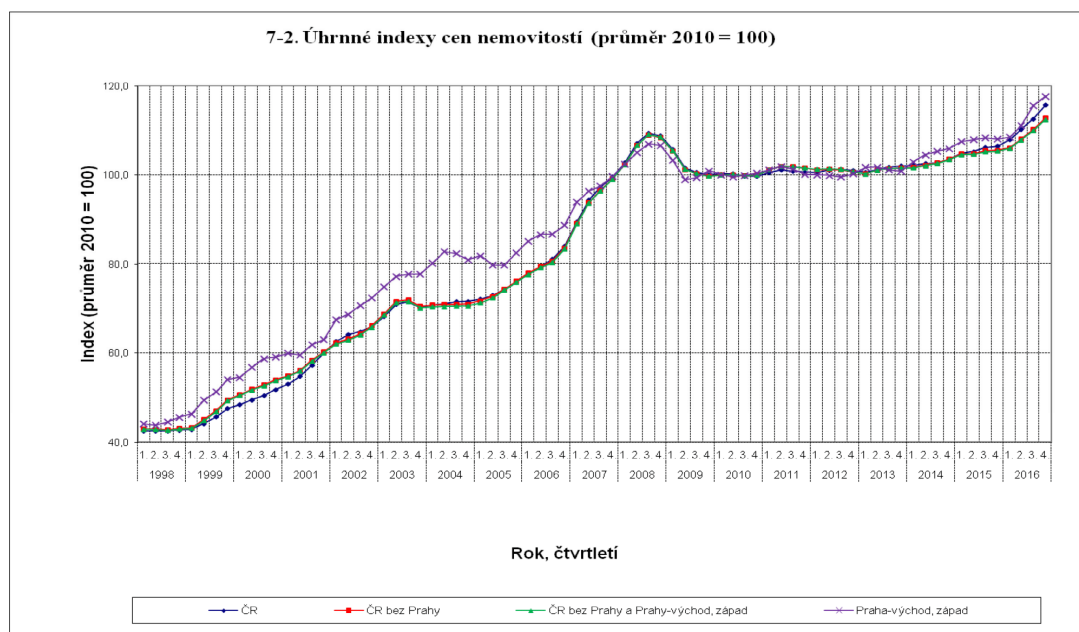
4.6 Vývoj cen nemovitostí

Každý, kdo se setkal s oceňováním nemovitostí, již zpozoroval, že každým rokem se hodnota různé nemovitosti liší. V době stabilního ekonomického růstu dochází ke zvyšování cen nemovitostí. Výše růstu cen může být dle daného, konkrétního, místa odlišná, k vyššímu růstu dochází zejména v atraktivních lokalitách, které jsou charakterizovány blízkostí větších správních center, měst (Praha, krajská města), případně lokací ve vyhledávaných turistických a rekreačních oblastech s předpokladem dlouhodobě zvýšené poptávky. Růst cen souvisí rovněž se snižováním kvantity takových nemovitostí v daných oblastech. (Český statistický úřad, 2018)

Historicky největší nárůst cen nemovitostí byl zpozorován od konce roku 2006 do poloviny roku 2008. V tomto meziobdobí rostla cena nemovitostí v průměru o 15 %. V průběhu roku 2008 došlo ke globální / celosvětové ekonomické krizi, kterou vyvolala americká hypoteční krize, tzn. růst sazeb hypotečních úvěrů. Mezi roky 1999 až 2006 se v mnoha amerických městech hodnota nemovitostí zvýšila až na dvojnásobek. Banky udělovaly půjčky i rizikovým klientům. Dlužníci nebyli schopni splácet své závazky, na základě toho banky zabavily dlužníkům majetek, na který vázlo zástavní právo. Globální ekonomická krize způsobila pokles cen nemovitostí i v České republice. Ceny nemovitostí až do roku 2010 prudce klesaly. Největší propad cen byl zaznamenán v Praze, kde došlo k meziročnímu poklesu o 12 %. Propad cen u rodinných domů byl až o 20 %, zatímco propad cen bytů byl v průměru o 10 %. Nejméně zasáhla ekonomická krize pozemky orné půdy. (Český statistický úřad, 2018)

Od roku 2010 až do roku 2014 docházelo k ustálení cen nemovitostí. Ceny v tomto meziobdobí oscilovaly okolo několika procent. Stabilní ekonomický růst, nízké úrokové sazby, nízká nezaměstnanost a optimistické očekávání spotřebitelů způsobilo stabilní růst cen nemovitostí, který bude pokračovat minimálně do konce roku 2018. (Český statistický úřad, 2018)

Na následujícím grafu v Obrázku 1 je vyobrazen Vývoj cen nemovitostí mezi roky 1998 až 2016.



Obrázek 1– Vývoj cen nemovitostí mezi roky 1998 až 2016
zdroj: Český statistický úřad

Znalost vývoj cen nemovitostí musí prokázat i odhadce, který oceňuje nemovitý majetek zpětně k určitému datu. Pro zjištění vývoje cen určitého majetku slouží databáze uskutečněných, případně nabízených prodejů. Data zpracovávají veřejné orgány (Český statistický úřad), u kterých jsou data volně dostupná, ale i komerční subjekty (Hypoteční banka), kteří některé reporty zpoplatňují.

5 Pojištění nemovitého majetku

V reálném světě se vyskytuje mnoho událostí, které mohou narušit životnost jednak stavby, tak i celé nemovitosti jako celku. Předvídatelnost těchto nechtěných událostí je nevyzpytatelná a v případě, že nechtěná událost nastane, následky pro vlastníka fatální. Jednotlivé nechtěné události mají zpravidla svůj původ v povaze přírodních sil. V dnešní době přibývají nechtěné události způsobené nedokonalostí lidské společnosti. Aby došlo k obraně proti těmto nechtěným událostem, lze využít služby pojišťoven a aplikovat produkt pojištění nemovitého majetku. Pojištění zaujalo samostatnou finanční kategorii, kdy efektivním způsobem dochází ke tvorbě a rozdělování finančních / peněžních rezerv k úhradě potřeb, které mohou vzniknout na základě nepříznivých a náhodných událostí. V opačném případě finanční rezervy propadají ve prospěch pojistitele. (Ducháčková, 2009)

Odvětví pojištění nemovitého i movitého majetku obyvatelstva spadá do oblasti neživotního pojištění. Pojištění majetku obyvatelstva zahrnuje kromě pojištění domácnosti a havarijního pojištění, i pojištění nemovitosti, někdy též nazýváno jako pojištění budov nebo staveb. Pojištění nemovitosti by měl využít každý, kdo řeší vlastní bydlení, neboť finanční částky v případě škody na majetku nejsou zanedbatelné. Dobře uzavřené pojištění majetku nezabrání vzniku neškodné události, ale pokryje značné finanční opravy způsobené škodným vlivem.

Pojištění nemovitosti lze aplikovat na majetek fyzické i právnické osoby. Pojištění nemovitosti lze uzavřít pouze na nemovité objekty, tj. objekty, které jsou pevně spojené se zemí pevným základem. Nemovitost lze pojistit již v době, kdy je ve výstavbě. Pojištění nemovitosti kryje pojistné nebezpečí, které je specifikované v pojistné smlouvě, jako je např. pád stromu, vandalismus, požár, záplava nebo povodeň. Důležitým aspektem při rozhodování o pojištění nemovitosti je změna hodnoty předmětné nemovitosti. Pojistná smlouva by se měla postupem měnit času měnit tak, aby pojistná hodnota byla stále aktuální a odpovídala skutečnosti. (Němeček, Janata, 2010)

5.1 Historie pojišťování nemovitého majetku

První zmínky o pojištění nemovitosti jsou datovány do dob čínské nadvlády, jakož to jedné z nejvyspělejších mocností v dané době. Pojištění v té době fungovalo pouze u movitých osobností, než aby se jednalo o produkt, který je dostupný pro všechny vlastníky jednoduchého obydlí. V 17. století nastala doba růstu pro obor pojištění. Historicky největší požár vzplanul v Londýně roku 1666, při němž shořelo více než 13 000 budov. Tato tragická skutečnost přispěla k založení jednotné organizace, která měla na starost pojištění domů a bytů. Společnost nesla název „Insurance Office for Houses“. Díky této události si již mohli občané volně pojistit jak své obydlí, tak i prodejní místa. (Žák, 2010)

V České republice byl v roce 1699 podán návrh na povinnou ochranu proti požáru. Ten v tamní době představoval největší riziko pro nemovitosti. Cílem povinné ochrany proti požáru bylo založení protipožárního fondu, do něhož měli přispívat formou daní všichni občané, kteří v tu dobu vlastnili nemovitost. Návrh nebyl uskutečněn, a proto až v roce 1827 byla založena První česká vzájemná pojišťovna v Praze. Hlavním zaměřením bylo pomáhat lidem v důsledku vzniknutí požáru. Později se pomoc rozšířila i na poničení způsobené krupobitím. V této době nastal v České republice přelom v rozvoji českého pojišťovnictví. Po sléze v ČR zahájila činnost Moravsko-slezská vzájemná pojišťovna a v roce 1932 byla v Praze založena pobočka Assicurazioni Generali. (Ducháčková, 2009)

5.2 Pojmy používané v pojišťovnictví

Pojišťovnictví je samostatný obor, ve kterém se užívají specifické termíny. Tyto termíny lze rozdělit na dvě skupiny, a to na personální a věcné. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o důležité pojmy, budou ty základní v níže uvedeném textu detailně popsány, tak, aby poskytovali dostatečný obraz na danou problematiku.

Pojistitel

Pojistitel je osoba, která pojišťuje pojišťovací činnost. Jedná se zpravidla o právnickou osobu. Dle platné legislativy musí mít daná osoba povolení k pojišťovací činnosti od Ministerstva financí. Pojistitel má právo od pojištěného vybírat pojistné a v případě pojistné události je povinen vyplatit pojistné plnění.

Pojistník

Fyzická nebo právnická osoba, která využívá služby pojistitele, konkrétně produkt pojištění. Pojistník má právo a povinnosti na podmínky uvedené v pojistné smlouvě.

Pojištěný

Osoba, která je pojištěná u pojistitele. V případě, že dojde k pojistné události, má pak pojištěný právo na vyplacení pojistného plnění v určité výši.

Oprávněná osoba

Osoba, které v důsledku pojistné události vznikne právo na pojistné plnění. Může být jak právnická, tak fyzická osoba. Bývá shodná s tou osobou, která platí pojistné.

Pojistná smlouva

Smlouva o finančních službách, kterou mezi sebou uzavře pojistitel a pojistník. Jedná se o právní dokument, na jehož základě vzniká smluvní vztah. Pojistná smlouva musí být vždy v souladu se zákonem.

Pojistné podmínky

Dokument, který obsahuje důležité smluvní podmínky, které se vztahují k pojištění. V pojistných podmínkách je definováno, na co se vztahuje pojištění. Pojistné podmínky vydávají jednotlivé pojišťovny. Pro určitý typ pojištění platí odlišné pojistné podmínky. Pojistné podmínky jsou součástí pojistné smlouvy.
Pojistné riziko

5.3 Pojistné riziko

Pravděpodobnost vzniku škodní události se v pojišťovnictví odborně nazývá pojistné riziko. Lze jej rozdělit do dvou kategorií, na interní a externí. Podle posouzení pojistného rizika se odvíjejí pojistné podmínky. Časté zamítnutí sjednání pojištění mezi oběma stranami může vycházet z analýzy pojistných rizik pojistitelem. Pojistitel na základě analýzy rizika vyhodnotí, zda riziko vzniku škodní události u daného subjektu nepřesahuje mez přijmutí pojištění. V případě, že je pojistné riziko větší než obvyklé, pak se zejména stanoví zvláštní podmínky, které jsou doprovázeny zvýšenými platby pojistného, nebo je sjednána vyšší míra spoluúčasti. Např. záplavové území nebo válečný konflikt.

Interní pojistné riziko

Rizika, která jsou na straně pojištěného. Jedná se zejména o špatný technický stav objektu, podceněné zabezpečení majetku nebo neúmyslné zavinění.

Externí pojistné riziko

Rizika, které pojištěný neovlivní. Například jsou to živelné pohromy – záplavy, povodně, požár, krupobití, krádež nebo válečný konflikt.

5.4 Likvidace pojistné události

Čtyřmi slovy by se dala likvidace pojistné události vysvětlit jako, „Zhodnocení podmínek pojistné události“. V případě škodní události je pojistník oprávněn požadovat pojistné plnění. Zákonná lhůta, do kdy má být likvidace pojistné události provedena jsou tři měsíce.

Sekvenční postup kroků při likvidaci pojistné události by se dal shrnout do následujících odstavců.

- **Oznámení škodní události** – jestliže pojistník shledá vzniklou škodu na pojištěném majetku, pak neprodleně tuto skutečnost oznámí pojišťovně.

- **Dodání podkladů** – pořízení fotografií, případně zdokumentování škodní události.
- **Posouzení likvidátorem** – detailní verifikace deklarovaného stavu odborníkem (likvidátorem).
- **Vyčíslení škody** – odhadnutá peněžitá částka, která vznikla v důsledku propuknutí škodné události.
- **Kompensace škodné události** – pojistitelem poskytnutá náhrada dle pojistné smlouvy.

6 Předmětná společnost

Diplomová práce se zaměřuje na nemovitý majetek vybrané společnosti, která sídlí v Hradci Králové. V rámci dodržení anonymity nebude společnost zveřejněna. Jedná se o ukázkový případ ocenění nemovitosti a výběru optimální varianty na reálném objektu.

Popis lokality, ve které se nachází předmětné nemovitost

Hradec Králové je dnes přirozenou krajskou metropolí, dopravním uzlem, sídlem mnoha úřadů, státních institucí, bank, průmyslových podniků a univerzit. Dominantní oblastí je staré město, ve kterém se nachází nespočet restaurací, kaváren a barů. Původní středověké hradby jsou stále k vidění v rekonstruovaném stavu a lákají mnoho turistů. Obepínají celé historické centrum města. Jejich siluetu si propůjčila Univerzita Hradec Králové do svého loga. Hradec Králové je významným sportovním střediskem s plaveckým bazénem, městskými lázněmi, krytou halou zimního stadionu, fotbalovými stadiony a koupalištěm.

Hradec Králové je charakteristický tím, že nemá výrazně průmyslové zóny. Z umění nabízí metropole několik divadel či Muzeum východních Čech. Množství udržovaných parků a malebných nábřežních promenád láká v letních měsících obyvatele ven z jejich obydlí. V jižní části města se do řeky Labe vlévá řeka Orlice. Při soutoku těchto řek leží Jiráskovy sady.

Metropole Hradec Králové má dokonale vyřešenou silniční infrastrukturu. Dominantou je městský okruh, po kterém lze město objet bez nutnosti zajíždět skrze rušné lokality. Hlavní město Praha je vzdálené cca 100 km po dálnici D11. Nejbližší krajské město Pardubice leží jižně ve vzdálenosti cca 20 km. (Místopisný průvodce po České republice, 2018)

Obecný popis a situování nemovitosti

Jedná se o objekt vilové stavby, situovaný v blízkosti historické části města Hradce Králové, a to po pravé straně silniční komunikace směrem z historického centra do městské části Malšovice. Objekt má netradiční stavebně technické a zejména jedinečné architektonické řešení s nepravidelným, částečně symetrickým půdorysným tvarem a s výrazně členitou úpravou fasády. Dům je umístěn přibližně uprostřed celku vlastněných pozemků, kde v pravé zadní části tohoto celku pozemků je vybudované parkovací stání pro osobní automobily. Celý komplex se nachází v památkově chráněném území města Hradce Králové, proto zde platí omezení daná odborem památkové péče (nutnost konzultací při provádění stavebních prací).

Objekt má jedno podzemní podlaží (jednotka č. 423/1), dvě nadzemní podlaží a podkroví. Jednotlivá podlaží tvoří vymezené nebytové jednotky. Objekt je napojen na všechny v místě dostupné inženýrské sítě – veřejná kanalizace, vodovod, plynovod, elektrická energie 230/400 V, telekomunikace a možnost připojení na optickou datovou síť. Objekt je využíván jako administrativní budova s nebytovými prostory – jednotkami.

Celková velikost pozemku je 1 100 m². Pozemek tvoří jednotný funkční celek, který je oplocený litinovým plotem. Přístupný skrze vjezdovou bránu pro osobní automobily na el. pohon a vchodovou brankou pro pěší. Pozemek je zajištěn kamerovým systémem. Na pozemku je dostatečné množství travního porostu, který se vyjímá z městské zástavby. Pakování je možné na pozemku. Na veřejné komunikaci je parkování zpoplatněno. Dostupná občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.

Technické řešení

Objekt je zděný z cihelného zdiva z plných pálených cihel s tloušťkou nosného zdiva 750 mm v 1. PP a 600 mm v ostatních podlažích. Objekt je pravděpodobně založený na betonových základech prokládaných kamenem bez izolace či s již nefunkční izolací proti zemní vlhkosti, a proto byla z tohoto důvodu

vybudována izolační předstěna k odvádění vlhkosti od spodního zdiva objektu. Stropní konstrukce v 1. PP je tvořena převážně cihelnými klenbami, v ostatních podlažích jsou dřevěné stropy spřažené s nově vybudovanými železobetonovými monolitickými stropy, podhled je rovný, v prostorách hal z válcovaných I profilů. Střecha je sklonitá složitě nepravidelného tvaru, konstrukce je z dřevěného krovu s krytinou ze šablon na bednění. Oplechování střešních prvků, parapety a další klempířské konstrukce jsou kompletní z měděného plechu, odvádění dešťové vody ze střechy je řešeno měděnými žlaby, umístěnými za atikou s vnitřními svislými svody, zapuštěnými v obvodových stěnách objektu. Bleskosvod je instalován.

Vnitřní úpravy povrchů jsou řešeny vápennými hladkými štukovými omítkami, na sociálních zařízeních, v kuchyňkách, ve sprše a technických místnostech jsou běžné keramické obklady stěn. Vnější fasáda je barvená štuková s architektonickými prvky a zdobením. Schodiště mezi jednotlivými podlažími je s přímou a točitou částí, konstrukce je z pískovcových stupňů s umělecky zpracovaným kovaným zábradlím. Dveře jsou dřevěné s plnou kazetovou výplní a ozdobnými dřevěnými obložkami, přední a zadní vstupní dveře jsou dřevěné masivní částečně prosklené izolačním dvojsklem s ozdobnými kovanými mřížemi, vstupní dveře do podkroví jsou dřevěné plně protipožární. Okna jsou dřevěná dvojitá, v 1. PP dřevěná jednoduchá s izolačním dvojsklem a kovanými mřížemi; v hale, vstupním a schodišťovém prostoru pak dřevěná s izolačním dvojsklem; v podkroví jsou dřevěná s izolačním dvojsklem a střešní dřevěná s izolačním dvojsklem (VELUX). Povrchy podlah v 1. PP jsou provedeny z keramické dlažby a betonové mazaniny zakryté textilními krytinami, v 1. NP a 2. NP je betonová mazanina zakrytá textilními krytinami, v podkroví je plovoucí laminátová podlaha, ve schodišťovém prostoru je broušené ozdobné teraco, na sociálních zařízeních je keramická dlažba, v kuchyni v podkroví a kuchyňkách je PVC linoleum.

Vytápění v 1. PP, 1. NP a 2. NP je ústřední teplovodní s plynovými kotli (2 × 28 kW v kotelně v 1. PP), v podkroví je rovněž ústřední vytápění s plynovým kotlem

(1 × 28 kW). Elektroinstalace světelná i motorová 230/400 V. Proveden rozvod studené vody a částečně teplé vody, teplá voda je připravována v 1. PP a v podkroví pomocí kombinovaného plynového kotle, v ostatních podlažích jsou v kuchyňkách nainstalovány elektrické zásobníkové ohříváče, distribuující teplou vodu do kuchyňky a sociálního zařízení. Objekt je odkanalizován do veřejné kanalizační sítě. Hygienické vybavení je na každém podlaží – WC (muži a ženy), umyvadla, v 1. PP je navíc sprcha. V podkroví je vybudována koupelna s vanou, WC a bidetem.

Další vybavení – rozvod PC sítě, telefonní sítě, zabezpečovací zařízení – pohybové hlásiče, magnetické senzory na oknech a dveřích, senzory tříštění skla, požární hlásič v serverovně a kamerový systém v objektu, na zadním dvoře a u vstupů do objektu. Dále rozvod TV a SAT.

Dispoziční řešení v 1. PP

Nebytová jednotka je přístupna užším točtým schodištěm ze společných prostor objektu. Vybavení nebytové jednotky tvoří menší kuchyňská linka s dřezem a vestavěnými spotřebiči (lednice), v technické místnosti jsou instalovány dva plynové kotle pro ústřední vytápění jednotek v 1. PP, 1. NP a 2. NP, WC jsou vybaveny splachovacím klosetem a umyvadlem, sprchou, sprchovým koutem a umyvadlem, v úklidové místnosti osazena výlevka a umyvadlo. Užívané prostory skladu, archivu a dražební místnosti jsou vybaveny ústředním topením, rozvodem PC sítě a zabezpečení, přípojkou TV, SAT a kamerovým systémem. V jednotce jsou umístěny hlavní uzávěry energií (voda – vinný sklep, úklidová místnost – plyn). Pro běžné užívání pro administrativní účely (trvalý pobyt osob) není prostor vhodný z důvodu nižší světelné a tepelné pohody.

Dispoziční řešení v 1. NP

Nebytová jednotka je přístupna ze společných prostor objektu. Vybavení nebytové jednotky tvoří kuchyňská linka s dřezem a vestavěnými spotřebiči (lednice, zásobníkový ohříváč TUV a myčka na nádobí) a volně stojícími spotřebiči, sociální zařízení WC M+Ž je tvořeno splachovacím klosetem

a umývánkem. Místnost serverů je opatřena požárním a bezpečnostním hlásičem, je klimatizována nástěnnou klimatizační jednotkou a je provedena zásuvka TV, SAT a svedeny jsou veškerá vedení slaboproudu a telekomunikací. V prostorech kanceláří je proveden rozvod ústředního vytápění, PC sítě, instalováno je zabezpečení prostor pohybovými hlásiči a magnetickými kontakty na oknech spolu s hlásiči tříštění skla. Centrální prostor a zasedací místnost mohou být snímány kamerovým systémem.

Dispoziční řešení v 2. NP

Nebytová jednotka je přístupna ze společných prostor objektu po schodišti z 1. NP. Vybavení nebytové jednotky tvoří kuchyňská linka s dřezem a vestavěnými spotřebiči (lednice, zásobníkový ohříváč TUV, myčka na nádobí a indukční deska) a volně stojícími spotřebiči, sociální zařízení WC M+Ž je tvořeno splachovacím klosetem a umývánkem. V prostorech kanceláří je proveden rozvod ústředního vytápění, PC sítě, instalováno je zabezpečení prostor pohybovými hlásiči. Jedna z kanceláří je opatřena nástěnnou klimatizační jednotkou. Centrální prostor je snímán kamerovým systémem.

Dispoziční řešení v podkroví

Bytová jednotka je přístupna ze společných prostor objektu po schodišti z 2. NP. Vybavení bytové jednotky tvoří kuchyňská linka s dřezem a vestavěnými spotřebiči (lednice, myčka na nádobí a indukční deska) a volně stojícími spotřebiči, sociální zařízení WC a koupelna s rohovou vanou. Hlavním prostorem je spojená kuchyň s obývacím pokojem, po stranách jsou dvě ložnice. Bytová jednotka je vybavena klimatizací, v současné době není funkční.

Aktuální stavebně technický stav

Stáří objektu je dle zjištěných informací i údaje uvedeného na fasádě objektu 112 let (stavba byla dokončena a zkolaudována dne 10. září 1906). Tohoto stáří dosahují základní konstrukce dlouhodobé životnosti, základy, svislé a částečně vodorovné nosné konstrukce, schodiště a nosné konstrukce střechy. Vzhledem k masivním nosným zdem je životnost těchto prvků zvýšená oproti

ostatním stavbám podobného charakteru. Ostatní konstrukce byly vyměněny či opraveny. Jednalo se o nové rozvody vody, kanalizace, plynovodní přípojku a vnitřní rozvod zemního plynu, vybudování izolační předstěny kolem podzemní části objektu (zamezuje pronikání zemní vlhkosti k obvodovému zdivu), výměnu původních dřevěných podlah za železobetonové samonosné s novými krytinami a dlažbami, částečně vnitřních omítek a veškerých keramických obkladů. Rovněž byla v objektu provedena kompletní elektroinstalace včetně nových svítidel, rozvod počítačové sítě, nový zabezpečovací systém včetně kamerového systému, výměna kotlů ústředního vytápění, renovace dveří včetně deštění, výměna oken a vstupních dveří do objektu. Zcela nově byl vybudován podkrovní nebytový prostor v původním půdním prostoru (kolaudace 2006).

6.1 Administrativní ocenění nemovitého majetku

Administrativní ocenění slouží zejména ke stanovení hodnoty nemovitosti pro daňové účely. Výsledkem je cena zjištěná. Jedná se o nejověřitelnější metodu při oceňování nemovitého majetku. Jednotlivé koeficienty vycházejí z aktuálně platné vyhlášky MF ČR. Sekvenční postup administrativního ocenění lze shrnout do následujících úkonů.

- 1) **Popis základních informací** o nemovitosti, zejména popis polohy, z vyhlášky se zjistí počet obyvatel obce.
- 2) Stanovení **indexu trhu s nemovitými věcmi** (tzv. I_t) – index, který zohledňuje vliv nabídky a poptávky v lokalitě, vlastnické vztahy, které jsou na nemovitosti, dále pak vlivy, která ovlivňují prodejnost dané nemovitosti a povodňové riziko.
- 3) Stanovení **indexu polohy** (tzv. I_p) – index, který zohledňuje polohu nemovitosti vzhledem k jejímu účelu.
- 4) **Výpočet koeficientu pp** ($pp = I_t * I_p$), kterým se násobí výsledná hodnota nemovitosti, tak aby byly zohledněny jednotlivé faktory, ovlivňující výslednou cenu nemovitosti. Koeficient pp vychází ze statistického zjištění prodejnosti

jednotlivých druhů nemovitostí. Upravuje hodnotu nemovitosti v závislosti na lokalitě a okolnostech na trhu

5) **Ocenění jednotlivých položek** souboru nemovitého majetku. V konkrétním případě se jedná o ocenění nebytových a bytové jednotky. V první řadě se klasifikuje nemovitost a zjistí užitná plocha, obestavěný prostor, druh konstrukce a jednotková cena. Dále nastává výpočet koeficientu K_4 , který zohledňuje dílčí vybavení. Předposlední fází je stanovení opotřebení. Finální fáze je matematický výpočet zjištěné ceny.

6) **Součet všech oceněných** položek majetku dává výslednou cenu.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Hradec Králové
Katastrální území:	Hradec Králové
Počet obyvatel:	92 929

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

S = standard	P = podstandard	A = přidaná konstrukce
N = nadstandard	C = nevyskytuje se	X = nehodnotí se

Vysvětlení zkratk při výpočtu opotřebení analytickou metodou

OP	objemový podíl z přílohy č. 21 vyhlášky MF ČR,
K	koeficient pro úpravu obj. podílu,
UP	upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce,
PP	přepočítaný podíl na 100 %.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Tabulka 4 – Index trhu s nemovitými věcmi
zdroj: vlastní zpracování

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy:
Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přijezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00

Název znaku	č.	P _i
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu – Atraktivní poloha v obci, historické centrum, klidová zóna vilových staveb s dostatkem zeleně	III	0,20

Tabulka 5 – Index polohy
zdroj: vlastní zpracování

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,047}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{1,047}$$

1. Nebytová jednotka v 1. PP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

Místnost	Podlahová plocha	Koef. podlahové plochy	Upravená podlahová plocha
Sklad:	7,82	1,00	7,82 m ²
Hala:	21,84	1,00	21,84 m ²
Vinný sklep:	14,45	1,00	14,45 m ²
Dražební místnost:	27,57	1,00	27,57 m ²
Dražební místnost:	28,19	1,00	28,19 m ²
Sklad:	2,56	1,00	2,56 m ²
Archiv:	28,49	1,00	28,49 m ²
Sklad:	25,83	1,00	25,83 m ²
Kuchyňka:	5,01	1,00	5,01 m ²
Chodba:	7,71	1,00	7,71 m ²
Úklidová místnost:	4,26	1,00	4,26 m ²

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Místnost	Podlahová plocha	Koef. podlahové plochy	Upravená podlahová plocha
Předsíň:	1,50	1,00	1,50 m ²
WC ženy:	1,20	1,00	1,20 m ²
WC muži:	1,20	1,00	1,20 m ²
Předsíň:	1,43	1,00	1,43 m ²
Sprchový kout:	1,35	1,00	1,35 m ²
Technická místnost:	3,81	1,00	3,81 m ²

Tabulka 6 – Podlahová plocha nebytové jednotky v 1. PP
zdroj: vlastní zpracování

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru je 184,22 m². Podlahovou plochu lze charakterizovat jako plochu, kterou lze fyzicky využít. Rozdíl od zastavěné plochy je takový, že do podlahové plochy se nezapočítávají plochy pod konstrukcí, ani schodiště. Podlahová plocha je synonymem pro užitnou plochu.

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	H	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce:	N	17,40	100	1,54	26,80
3. Stropy:	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha:	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody:	N	2,90	100	1,54	4,47
11. Dveře:	N	3,10	100	1,54	4,77
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Konstrukce, vybavení	H	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění:	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev vody:	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy:	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vybavení kuchyně	A	1,80	100	1,00	1,80
Součet upravených objemových podílů					115,14
Koeficient vybavení K4:					1,1514

Tabulka 7 – výpočet koeficientu K4 u nebytové jednotky v 1. PP
zdroj: vlastní zpracování

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Konstrukce, vybavení	H	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,13	111	200	55,50	3,9572
2. Svislé konstrukce:	N	17,40	100,00	1,54	26,80	23,28	111	200	55,50	12,9204
3. Stropy:	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,08	111	200	55,50	4,4844
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,35	111	150	74,00	4,6990
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,82	12	60	20,00	0,3640
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	50,00	1,54	0,46	0,40	24	80	30,00	0,1200
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	50,00	1,54	0,46	0,40	12	80	15,00	0,0600
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90	5,99	24	80	30,00	1,7970

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Konstrukce, vybavení	H	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,41	24	60	40,00	1,7640
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,56	12	50	24,00	0,3744
10. Schody:	N	2,90	100,00	1,54	4,47	3,88	111	200	55,50	2,1534
11. Dveře:	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,14	111	144	77,08	3,1911
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,52	12	80	15,00	0,6780
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,78	12	40	30,00	0,8340
15. Vytápění:	S	4,20	50,00	1,00	2,10	1,82	25	38	65,79	1,1974
15. Vytápění:	S	4,20	50,00	1,00	2,10	1,82	12	30	40,00	0,7280
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100,00	1,00	5,70	4,95	12	50	24,00	1,1880
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,26	25	50	50,00	0,1300
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,78	12	50	24,00	0,6672
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,69	12	60	20,00	0,5380
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,17	12	50	24,00	0,0408
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,48	12	30	40,00	0,5920
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,61	12	50	24,00	0,6264
25. Ostatní:	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,12	12	60	20,00	1,0240
27. Vybavení kuchyně	A	1,80	100,00	1,00	1,80	1,56	12	30	40,00	0,6240
Opotřebení:										44,8 %

Tabulka 8 - Výpočet opotřebení nebytové jednotky v 1. PP
zdroj: vlastní zpracování

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	9 263,10
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	1,1514
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m ²]	25 026,82
Plná cena: 184,22 m ² * 25 026,82 Kč/m ²	4 610 440,78 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 44,8 % /100)	0,552
Nákladová cena C_{JN}	2 544 963,31 Kč
Koeficient pp	1,047
Cena C_J	2 664 576,59 Kč

Nebytová jednotka v 1. PP – zjištěná cena

2 664 576,59 Kč

2. Nebytová jednotka v 1. NP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

Místnost	Podlahová plocha	Koef. podlahové plochy	Upravená podlahová plocha
Hala:	23,23	1,00	23,23 m ²
Kancelář:	29,25	1,00	29,25 m ²
Kancelář:	31,76	1,00	31,76 m ²
Kancelář:	32,16	1,00	32,16 m ²
Kancelář:	5,04	1,00	5,04 m ²
Kancelář:	28,20	1,00	28,20 m ²
Chodba:	3,12	1,00	3,12 m ²
WC ženy:	1,05	1,00	1,05 m ²
WC muži:	1,17	1,00	1,17 m ²
Kuchyňka:	8,26	1,00	8,26 m ²
Kancelář:	11,39	1,00	11,39 m ²
Místnost serverů:	6,52	1,00	6,52 m ²

Tabulka 9 – Podlahová plocha nebytové jednotky v 1. NP
zdroj: vlastní zpracování

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru ke 181,15 m².

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	H	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce:	N	17,40	100	1,54	26,80
3. Stropy:	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha:	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	S	2,10	100	1,00	2,10

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Konstrukce, vybavení	H	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody:	N	2,90	100	1,54	4,47
11. Dveře:	N	3,10	100	1,54	4,77
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění:	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev vody:	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy:	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vybavení kuchyně	A	1,80	100	1,00	1,80
Součet upravených objemových podílů					115,14
Koeficient vybavení K₄:					1,1514

Tabulka 10 – výpočet koeficientu K₄ u nebytové jednotky v 1. NP
zdroj: vlastní zpracování

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Konstrukce, vybavení	H	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,13	111	200	55,50	3,9572
2. Svislé konstrukce:	N	17,40	100,00	1,54	26,80	23,28	111	200	55,50	12,9204
3. Stropy:	S	9,30	75,00	1,00	6,98	6,07	111	200	55,50	3,3689
3. Stropy:	S	9,30	25,00	1,00	2,33	2,02	12	101	11,88	0,2400
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,34	111	150	74,00	4,6916
5. Krytiny střež:	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,82	12	60	20,00	0,3640
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	50,00	1,54	0,46	0,40	24	80	30,00	0,1200
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	50,00	1,54	0,46	0,40	12	80	15,00	0,0600
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90	5,99	24	80	30,00	1,7970
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,41	24	60	40,00	1,7640
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,56	12	50	24,00	0,3744
10. Schody:	N	2,90	100,00	1,54	4,47	3,88	111	200	55,50	2,1534
11. Dveře:	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,14	111	144	77,08	3,1911
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,52	12	80	15,00	0,6780
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,78	12	40	30,00	0,8340
15. Vytápění:	S	4,20	50,00	1,00	2,10	1,82	25	38	65,79	1,1974
15. Vytápění:	S	4,20	50,00	1,00	2,10	1,82	12	30	40,00	0,7280
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100,00	1,00	5,70	4,95	12	50	24,00	1,1880
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,26	25	50	50,00	0,1300
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,78	12	50	24,00	0,6672
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,69	12	60	20,00	0,5380
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,17	12	50	24,00	0,0408
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,48	12	30	40,00	0,5920
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,61	12	50	24,00	0,6264
25. Ostatní:	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,12	12	60	20,00	1,0240
27. Vybavení kuchyně	A	1,80	100,00	1,00	1,80	1,56	12	30	40,00	0,6240
Opotřebení:										43,9 %

Tabulka 11 – Výpočet opotřebení nebytové jednotky v 1. NP
zdroj: vlastní zpracování

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	9 263,10
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	1,1514
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m ²]	25 026,82

Plná cena: 181,15 m² * 25 026,82 Kč/m² **4 533 608,44 Kč**
 Koeficient opotřebení: (1- 43,9 % /100) 0,561

Nákladová cena CJ_N **2 543 354,33 Kč**
 Koeficient pp 1,047
Cena CJ **2 662 891,98 Kč**

Nebytová jednotka v 1. NP – zjištěná cena **2 662 891,98 Kč**

3. Nebytová jednotka v 2. NP

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

Místnost	Podlahová plocha	Koef. podlahové plochy	Upravená podlahová plocha
Hala:	23,57	1,00	23,57 m ²
Kancelář:	17,15	1,00	17,15 m ²
Kancelář:	1,17	1,00	1,17 m ²
Kancelář:	29,20	1,00	29,20 m ²
Kancelář:	31,44	1,00	31,44 m ²
Kancelář:	5,04	1,00	5,04 m ²
Kancelář:	32,16	1,00	32,16 m ²
Kancelář:	28,20	1,00	28,20 m ²
Kancelář:	6,52	1,00	6,52 m ²
Kancelář:	11,39	1,00	11,39 m ²
Kuchyňka:	8,26	1,00	8,26 m ²
Chodba:	3,12	1,00	3,12 m ²

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Místnost	Podlahová plocha	Koef. podlahové plochy	Upravená podlahová plocha
WC ženy:	1,05	1,00	1,05 m ²
WC muži:	1,17	1,00	1,17 m ²
Balkon:	2,42	0,17	0,41 m ²

Tabulka 12 – Podlahová plocha nebytové jednotky v 2. NP
zdroj: vlastní zpracování

Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru je 199,85 m².

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	H	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce:	N	17,40	100	1,54	26,80
3. Stropy:	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha:	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech:	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody:	N	2,90	100	1,54	4,47
11. Dveře:	N	3,10	100	1,54	4,77
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění:	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod:	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100	1,00	0,20

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Konstrukce, vybavení	H	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
21. Ohřev vody:	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní:	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy:	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní:	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	X	0,00	100	1,00	0,00
27. Vybavení kuchyně	A	1,80	100	1,00	1,80
Součet upravených objemových podílů					115,14
Koeficient vybavení K₄:					1,1514

Tabulka 13 – výpočet koeficientu K₄ u nebytové jednotky ve 2. NP
zdroj: vlastní zpracování

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Konstrukce, vybavení	H	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy včetně zemních prací:	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,13	111	200	55,50	3,9572
2. Svislé konstrukce:	N	17,40	100,00	1,54	26,80	23,28	111	200	55,50	12,9204
3. Stropy:	S	9,30	75,00	1,00	6,98	6,07	111	200	55,50	3,3689
3. Stropy:	S	9,30	25,00	1,00	2,33	2,02	12	101	11,88	0,2400
4. Krov, střecha:	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,34	111	150	74,00	4,6916
5. Krytiny střech:	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,82	12	60	20,00	0,3640
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	50,00	1,54	0,46	0,40	24	80	30,00	0,1200
6. Klempířské konstrukce:	N	0,60	50,00	1,54	0,46	0,40	12	80	15,00	0,0600
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	6,90	100,00	1,00	6,90	5,99	24	80	30,00	1,7970
8. Úprava vnějších povrchů:	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,41	24	60	40,00	1,7640
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,56	12	50	24,00	0,3744
10. Schody:	N	2,90	100,00	1,54	4,47	3,88	111	200	55,50	2,1534
11. Dveře:	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,14	111	144	77,08	3,1911
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,52	12	80	15,00	0,6780
14. Povrchy podlah:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,78	12	40	30,00	0,8340

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Konstrukce, vybavení	H	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
15. Vytápění:	S	4,20	50,00	1,00	2,10	1,82	25	38	65,79	1,1974
15. Vytápění:	S	4,20	50,00	1,00	2,10	1,82	12	30	40,00	0,7280
16. Elektroinstalace:	S	5,70	100,00	1,00	5,70	4,95	12	50	24,00	1,1880
17. Bleskosvod:	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,26	25	50	50,00	0,1300
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,78	12	50	24,00	0,6672
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,69	12	60	20,00	0,5380
20. Vnitřní plynovod:	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,17	12	50	24,00	0,0408
21. Ohřev vody:	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,48	12	30	40,00	0,5920
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,61	12	50	24,00	0,6264
25. Ostatní:	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,12	12	60	20,00	1,0240
27. Vybavení kuchyně	A	1,80	100,00	1,00	1,80	1,56	12	30	40,00	0,6240
Opotřebení:									43,9 %	

Tabulka 14 – Výpočet opotřebení nebytové jednotky ve 2. NP
zdroj: vlastní zpracování

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	9 263,10
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	1,1514
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m ²]	25 026,82
Plná cena: 199,85 m ² * 25 026,82 Kč/m ²	5 001 609,98 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 43,9 % /100)	0,561
Nákladová cena C_{JN}	2 805 903,20 Kč
Koeficient pp	1,047
Cena C_J	2 937 780,65 Kč
Nebytová jednotka v 2. NP – zjištěná cena	2 937 780,65 Kč

4. Bytová jednotka v podkroví

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

F. budovy administrativní

Svislá nosná konstrukce:

zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

122

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Místnost	Podlahová plocha	Koef. podlahové plochy	Upravená podlahová plocha
Obývací pokoj s kuchyní:	102,69	1,00	102,69 m ²
Pokoj:	25,22	1,00	25,22 m ²
Pokoj:	16,54	1,00	16,54 m ²
Technická místnost:	3,38	1,00	3,38 m ²
Koupelna:	12,01	1,00	12,01 m ²
Šatna:	7,12	1,00	7,12 m ²
Věžička:	1,9	1,00	1,90 m ²
Samostatné WC:	1,55	1,00	1,55 m ²

Tabulka 15 – Podlahová plocha bytové jednotky v podkroví
zdroj: vlastní zpracování

Započítaná podlahová plocha bytu je 170,41 m².

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	H	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100	1,54	26,80
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100	1,54	0,92
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	N	2,90	100	1,54	4,47
11. Dveře	N	3,10	100	1,54	4,77
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Konstrukce, vybavení	H	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					113,34
Koeficient vybavení K₄:					1,1334

Tabulka 16 – výpočet koeficientu K₄ u bytové jednotky v podkroví
zdroj: vlastní zpracování

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Konstrukce, vybavení	H	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,23	111	200	55,50	4,0127
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100,00	1,54	26,80	23,64	111	200	55,50	13,1202
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,21	111	200	55,50	4,5566
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,44	12	150	8,00	0,5152
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,85	111	111	100,00	1,8500
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	100,00	1,54	0,92	0,81	12	80	15,00	0,1215
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,09	24	80	30,00	1,8270
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,48	12	60	20,00	0,8960
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,59	24	50	48,00	0,7632
10. Schody	N	2,90	100,00	1,54	4,47	3,94	24	200	12,00	0,4728
11. Dveře	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,21	12	80	15,00	0,6315
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,59	12	80	15,00	0,6885

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Konstrukce, vybavení	H	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,82	12	80	15,00	0,4230
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	3,71	25	50	50,00	1,8550
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	5,03	12	50	24,00	1,2072
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,26	12	50	24,00	0,0624
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,82	25	50	50,00	1,4100
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,74	12	60	20,00	0,5480
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,18	12	50	24,00	0,0432
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,50	12	40	30,00	0,4500
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,65	12	60	20,00	0,5300
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,21	12	100	12,00	0,6252
Opotřebení:									36,6 %	

Tabulka 17 – Výpočet opotřebení bytové jednotky v podkroví
zdroj: vlastní zpracování

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	9 992,92
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	1,1334
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m ²]	26 576,56
Plná cena: 170,41 m ² * 26 576,56 Kč/m ²	4 528 911,59 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 36,6 % /100)	0,634
Nákladová cena CJ_n	2 871 329,95 Kč
Koeficient pp	1,047
Cena CJ	3 006 282,46 Kč

Bytová jednotka v podkroví – zjištěná cena **3 006 282,46 Kč**

REKAPITULACE

1. Nebytová jednotka v 1. PP	2 664 576,60 Kč
2. Nebytová jednotka v 1. NP	2 662 892,00 Kč
3. Nebytová jednotka v 2. NP	2 937 780,60 Kč
4. Bytová jednotka v podkroví	3 006 282,50 Kč

Výsledná cena – celkem: **11 271 531,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **11 271 530,00 Kč**

6.2 Ocenění nákladovou metodou

Nákladová metoda stanovuje hodnotu nemovitostí, která by měla odpovídat finančním nákladům na vybudování dané stavby v místě a čase s odpočtem hodnoty fyzického opotřebení stavby.

Hodnota nemovitosti stanovená nákladovým způsobem vychází z dat ČSÚ. Tento způsob ocenění se zcela nezabývá cenotvornými faktory, které mohou ovlivňovat reálnou zpeněžitelnost takové nemovitosti v tržním prostředí, proto nákladovou hodnotu nelze použít jako hodnotu tržní.

Faktory, které nejsou obsaženy v nákladové metodě a mají vliv na tržní hodnotu, jsou následující.

- 1) **Vliv morálního opotřebení** – zastaralost stavebního provedení vzhledem k využívání dané nemovitosti v současných podmínkách. Nový objekt je porovnáván se staršími objekty.
- 2) **Vliv konkrétní polohy nemovitosti** (dostupnost technické a dopravní infrastruktury), její rozsah (metoda neřeší, zda se obchoduje jedna stavba či velký soubor staveb) nebo politické či etnické problémy v lokalitě.
- 3) **Obecně vliv nabídky a poptávky** po takovém druhu nemovitostí v daném místě a čase v podmínkách tržního prostředí.

Ocenění provedeno nákladovým způsobem, podle zákona č. 151/1997 Sb., bez koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

1. Administrativní objekt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

F. budovy administrativní

zděná

122

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1. PP	7,82+21,84+14,45+27,57+28,19+2,56+28,49+25,83+5,01 +7,71+4,26+1,5+1,2+1,2+1,43+1,35+3,81	184,22
1. NP	23,23+29,25+31,76+32,16+5,04+28,2+3,12+1,05+1,17 +8,26+11,39+6,52	181,15
2. NP	23,57+17,15+1,17+29,2+31,44+5,04+32,16+28,2+6,52 +11,39+8,26+3,12+1,05+1,17+2,42	201,86
Podkroví	102,69+25,22+16,54+3,38+12,01+7,12+1,9+1,55	170,41

Tabulka 18 – Výpočet jednotlivých ploch objektu
zdroj: vlastní zpracování

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1. PP	184,22 m ²	3,20 m	589,50
1. NP	181,15 m ²	3,80 m	688,37
2. NP	201,86 m ²	3,60 m	726,70
Podkroví	170,41 m ²	2,20 m	374,90
Součet	737,64 m²	×	2 379,47

Tabulka 19 – Výpočet zastavěné plochy a výšky podlaží objektu
zdroj: vlastní zpracování

Průměrná výška všech podlaží v objektu (PVP) = $2379,47 / 737,64 = 3,23\text{m}$.
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží (PZP) = $737,64 / 4 = 184,41\text{ m}^2$.

Výpočet jednotlivých výměr

Podlaží	Obestavěný prostor	
1. PP	278,00*(3,4)	945,20 m ³
1. NP	278,00*(4,0)	1 112,00 m ³
2. NP	278,00*(3,8)	1 056,40 m ³
Podkroví	278,00*(2,40)	667,20 m ³

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Podlaží	Obestavěný prostor	
Celkem	x	3 780,80 m³

Tabulka 20 – Výpočet jednotlivých výměr objektu
zdroj: vlastní zpracování

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	H	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100	1,54	26,80
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30
4. Krov, střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytiny střech	S	2,10	100	1,00	2,10
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	50	1,54	0,46
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	50	1,00	0,30
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100	1,54	5,08
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100	1,00	1,80
10. Schody	N	2,90	100	1,54	4,47
11. Dveře	N	3,10	100	1,54	4,77
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Povrchy podlah	S	3,20	100	1,00	3,20
15. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
16. Elektroinstalace	S	5,70	100	1,00	5,70
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Konstrukce, vybavení	H	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100	1,00	3,00
24. Výtahy	S	1,40	100	1,00	1,40
25. Ostatní	S	5,90	100	1,00	5,90
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					114,58
Koeficient vybavení K₄:					1,1458

Tabulka 21 – Výpočet koeficientu K₄ k objektu
zdroj: vlastní zpracování

Výpočet opotřebení analytickou metodou

Konstrukce, vybavení	H	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	8,20	100,00	1,00	8,20	7,16	111	200	55,50	3,9738
2. Svislé konstrukce	N	17,40	100,00	1,54	26,80	23,39	111	200	55,50	12,9815
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	8,12	12	200	6,00	0,4872
4. Krov, střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	6,38	111	111	100,00	6,3800
5. Krytiny střech	S	2,10	100,00	1,00	2,10	1,84	12	150	8,00	0,1472
6. Klempířské konstrukce	N	0,60	50,00	1,54	0,46	0,40	24	60	40,00	0,1600
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	50,00	1,00	0,30	0,26	12	80	15,00	0,0390
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100,00	1,00	6,90	6,02	24	80	30,00	1,8060
8. Úprava vnějších povrchů	N	3,30	100,00	1,54	5,08	4,43	24	80	30,00	1,3290
9. Vnitřní obklady keramické	S	1,80	100,00	1,00	1,80	1,57	12	60	20,00	0,3140
10. Schody	N	2,90	100,00	1,54	4,47	3,90	111	111	100,00	3,9000
11. Dveře	N	3,10	100,00	1,54	4,77	4,16	111	200	55,50	2,3088
13. Okna	S	5,20	100,00	1,00	5,20	4,54	12	144	8,33	0,3782
14. Povrchy podlah	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,79	12	80	15,00	0,4185
15. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	3,67	25	40	62,50	2,2938
16. Elektroinstalace	S	5,70	100,00	1,00	5,70	4,97	12	38	31,58	1,5695
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,26	12	30	40,00	0,1040
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	2,79	25	50	50,00	1,3950

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Konstrukce, vybavení	H	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	2,71	12	50	24,00	0,6504
20. Vnitřní plynovod	S	0,20	100,00	1,00	0,20	0,17	12	50	24,00	0,0408
21. Ohřev teplé vody	S	1,70	100,00	1,00	1,70	1,48	12	60	20,00	0,2960
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,00	100,00	1,00	3,00	2,62	12	50	24,00	0,6288
24. Výtahy	S	1,40	100,00	1,00	1,40	1,22	12	30	40,00	0,4880
25. Ostatní	S	5,90	100,00	1,00	5,90	5,15	12	50	24,00	1,2360
Opotřebení:									43,3 %	

Tabulka 22 – Výpočet opotřebení objektu
zdroj: vlastní zpracování

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	2 807,00
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	0,9558
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	0,9502
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	1,1458
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	1,1500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	2,1730
Základní cena upravená [Kč/m ³]	6 854,19
Plná cena: 3 780,80 m ³ * 6 854,19 Kč/m	25 914 321,55 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 43,3 % /100)	0,567
Administrativní objekt – nákladová cena	14 693 420,32 Kč
Administrativní objekt – po zaokrouhlení	14 700 000,00 Kč

Vzhledem ke skutečnosti, že ocenění je provedeno pro výběr optimální varianty pojištění, není uvažována nákladová hodnota pozemku.

Tato nákladová hodnota odpovídá finančním nákladům, které by byly potřeba k vybudování obdobné nemovitosti s ohledem na opotřebení předmětné nemovitosti.

V případě zjištění nákladové hodnoty jako celku (stavba + pozemky) byla by k nákladové hodnotě stavby připočtena nákladová hodnota pozemku, tj. finanční částka, za kterou by se dal předmětný pozemek pořídit.

6.3 Ocenění výnosovou metodou

Ke stanovení hodnoty výnosovou metodou je třeba stanovit příjmy z pronájmu předmětné nemovitosti, které se očistí od nákladů souvisejících nemovitostí. Výnosová hodnota je matematicky vyjádřena jako podíl čistých výnosů ke stanovené kapitalizační míře. Vyjadřuje hodnotu nemovitého majetku vzhledem k investici do ostatních aktiv.

Příjmy

V současné době je nemovitost využívána vlastníkem a částečně pronajímána ostatním subjektům. Hodnoty nájemného nebyly v rámci utajení informací sděleny, proto pro výpočet výnosové hodnoty budou použity hodnoty obvyklého nájemného v místě a čase. V rámci výnosové metody je uvažován pronájem nemovitosti jako celku. Výměry a nájemné jsou uvedeny v tabulce níže.

Podlaží	Druh	Užitná plocha [m ²]	Jednotková měsíční cena [Kč/m ² /měsíc]	Roční nájemné [Kč/rok]
1. PP	Nebytová jednotka	184,22	100,00	18 422,00
1. NP	Nebytová jednotka	181,15	150,00	27 172,50
2. NP	Nebytová jednotka	199,85	150,00	29 977,50
3. NP	Bytová jednotka	170,41	x	15 000,00
Nebytové jednotky celkem				75 572,00
Bytová jednotka				15 000,00

Tabulka 23 – Výpočet příjmů z nemovitosti
zdroj: vlastní zpracování

Výdaje

Výdaje kalkulované ve výpočtu výnosové hodnoty, vycházejí z obvyklých hodnot těchto nákladů v poměru k výnosům, které jsou z nemovitostí dosahovány. Platný cenový předpis používá při určení těchto nákladů paušální procentní sazbu ve výši 40 % z dosahovaných / dosažitelných výnosů.

Tato sazba se jeví u předmětné nemovitosti jako reálná, proto je určena v této výši. Položkami obsaženými v nákladech jsou zejména náklady na daň z nemovitostí, pojištění nemovitostí, pravidelné opravy, běžnou údržbu k zachování funkčního stavu nemovitostí, správu nemovitosti a amortizace vyjadřující stárací funkci k obnovení nemovitostí po skončení jejich funkčního stavu (fyzické životnosti). V následující tabulce je proveden výpočet a hodnoty jsou uvedeny za rok.

Prostory	Příjmy [Kč/rok]	Paušální náklady	Absolutní náklady [Kč/rok]	Čisté příjmy [Kč/rok]
Nebytové	906 864,00	40 %	362 745,60	544 118,40
Bytové	180 000,00	40 %	72 000,00	108 000,00

Tabulka 24 – Výpočet nákladů souvisejících s předmětnou nemovitostí
zdroj: vlastní zpracování

Kapitalizační míra

Kapitalizační míra byla stanovena na základě cenového předpisu, vyhlášky, tj. pro administrativní nebytové prostory 6,5 % a bytové prostory 4,5 %.

Výnosová hodnota nemovitostí se vypočte podle vzorce:

$$VH = \frac{\check{C}M}{KM} * 100$$

kde **VH**.....výnosová hodnota v Kč
ČV.....čistý výnos v Kč
KM.....kapitalizační míra

Pro nebytové prostory:

$$VH = \frac{544\ 118,40}{6,5} * 100 = 8\ 371\ 052,31$$

Pro bytovou jednotku:

$$VH = \frac{108\,000,00}{4,5} * 100 = 2\,400\,000,00$$

Výnosová hodnota nemovitosti je dána jako součet výnosové hodnoty nebytových jednotek a bytové jednotky, tj. po zaokrouhlení na celé tisíce 10 800 000,00 Kč.

6.4 Ocenění porovnávací metodou

Při ocenění porovnávací metodou se stanovuje hodnota nemovitosti pomocí analýzy prodejů obdobných druhů nemovitostí, které byly uskutečněny v dané lokalitě v nedávném období či k datu ocenění.

Analyzují se majetky prodané nebo nabízené k prodeji v současných tržních podmínkách v daném místě a čase. Analyzované nemovitosti se porovnávají s oceňovanou nemovitostí pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, které ovlivňují potenciální poptávku po těchto nemovitostech. Hlavní faktory jsou:

- **datum uskutečnění prodeje**, příp. pouze nabízený dosud nerealizovaný prodej, nabídky nejsou starší než 3 měsíce. Realizovaný prodej byl uskutečněn v roce 2018 nebo v roce 2017,
- **lokalizace a situování nemovitostí**, která má zásadní vliv na hodnotu nemovitosti, neboť lokalita nemovitosti je vždy unikátní,
- **existence přístupových možností**, zda je zajištěn bezproblémový přístup k nemovitosti, nebo přístup přes pozemek jiného vlastníka, což snižuje hodnotu nemovitosti,
- **dopravní obslužnost** neboli dostupnost veřejné dopravy,
- **technická a občanská infrastruktura**, omezené inženýrské sítě nebo absence určité občanské vybavenosti v lokalitě nemusí potenciálnímu zákazníkovi vyhovovat,
- **velikost, rozsah a rozmanitost majetku**, neboť kupující je ochoten zaplatit pouze za takový majetek, který bude plnohodnotně využívat,

- **velikost přináležejících a využitelných pozemků** hraje značnou roli především u rodinných domů, kdy poptávající preferují dostatečně veliký pozemek na rekreační účely,
- **technické stáří nemovitosti a stavebně technický stav** rozhodují, kdy a v jakém rozsahu bude do nemovitosti potřeba investovat finanční prostředky k zachování provozuschopného stavu,
- **vybavenost objektů** významně navyšuje hodnotu nemovitosti,
- **morální opotřebení a zastaralost technologie výstavby** je nedílnou součástí každé nemovitosti, je to dáno neustálým zlepšováním technologických procesů při výstavbě, starší rodinný dům, bez provedené modernizace, nebude v současné době splňovat normy pro rodinné bydlení,
- **možnost další výstavby v dané lokalitě** je pro investory známka lepší dostupnosti daného nemovitého majetku,
- **okruh potencionálních investorů** se může lišit v závislosti na druhu, účelu i velikosti nemovitého majetku,
- **majetkové vztahy a věcná břemena**, jakož to věcné břemeno dožití značně snižuje současnou hodnotu majetku.

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitostí obdobného charakteru bylo zohledněno zejména užívání, velikost, poloha, kvalita a rozsah vybavení se zohledněním stavebně technického stavu.

Ocenění spočívá na základě jednotkové ceny. Jednotková cena je dána podílem ceny nemovitosti a užitné plochy. Užitná plocha objektu je 735,63 m². Celková výměra pozemku je 1 100,00 m². Údajem pro zjištění výměry parcelních pozemků je katastr nemovitostí. Údaje obsažené v nabídkách realitních kanceláří jsou ověřeny podle veřejně dostupných zdrojů (fotodokumentace, vizuální obhlídka, katastr nemovitostí) a posléze v analýze upraveny tak, aby jejich stav odpovídal skutečnosti.

Nabízená cena je korigována v souvislosti s právním servisem, provizí realitní kanceláře a předpokladem reálně uskutečněné ceny prodeje, která se může lišit

v závislosti na charakteru lokality nemovitosti. V případě, že by tato inzerovaná cena byla zrealizována, lze považovat takovou cenu za maximální, tj. nebude v žádném případě dosažena cena vyšší než cena požadovaná.

Obecně platí, že u nemovitostí, které jsou častěji obchodovány (rodinný dům, nezastavěný pozemek, byt, garáž), lze očekávat reálně uskutečněnou cenu sníženou od nabídkové ceny do 10 %, naopak u méně obchodovaných nemovitostí (výrobní areál, historický objekt, špatně strukturované stavební pozemky, atd.), lze předpokládat větší rozdíl mezi nabízenou a uskutečněnou cenou nemovitosti. Snížení nabídkové ceny je dáno na základě poptávky po určité nemovitosti, kdy prodejce snižuje cenu za účelem prodeje ojedinělého majetku, zatímco častěji obchodovatelná nemovitost bude dříve prodána, neboť existuje více zájemců o nabízenou nemovitost.

Srovnatelné vzorky byly na základě dostupných a získaných údajů porovnány s oceňovanou nemovitostí tak, že jednotlivému údaji / charakteristice byla přiřazena odpovídající vlastnost. Na základě konkrétního předmětu ocenění je každé vlastnosti přiřazena váha, která vymezuje důležitost jednotlivé vlastnosti v rámci cenového porovnání. Jestliže je vlastnost vzorku shodná s předmětnou nemovitostí, pak je procentuální odlišnost nulová, v tabulce počítáno jako 100 %. V případě, že vlastnost vzorku je lepší než vlastnost oceňované nemovitosti, pak procentuální odlišnost je větší než 100 % a naopak.

Vzorky pro porovnávací metodu jsou uvedeny v následujícím textu.

1. Komerční nemovitost na Slezském Předměstí

Požadovaná cena	11 970 000,00 Kč
Užitná plocha	400,00 m ²
Jednotková cena	29 925,00 Kč/m ²
Zdroj	Godmax
Datum zveřejnění inzerátu	26. března 2018



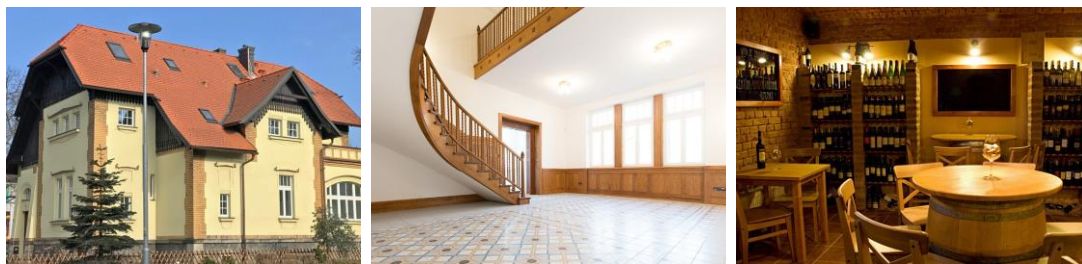
Obrázek 2 – Fotodokumentace porovnatelné nemovitosti č. 1
zdroj: vlastní zpracování

Popis nemovitosti

Reprezentativní prvorepubliková vila se 3 samostatnými byty na každém patře, výjimečně umístěná v samém centru Hradce Králové. Zděný objekt s masivními stěnami. Vila s užitnou plochou 400 m² je vhodná pro reprezentativní komerční využití nebo pro investici (sídlo firmy, komerční pronajímání) i bydlení. Vila byla citlivě rekonstruovaná pod dohledem zkušených architektů a designerů. Díky své dispozici je vila vhodná i jako bytový dům nebo pro vícegenerační bydlení. Vila má 3 nadzemní prostorná podlaží a 1. PP prosvětlené klasickými okny. Dispozici vily je možné jednoduše upravit podle přání budoucích majitelů. U vily je prostorná zděná garáž a další praktické úložné místnosti s francouzskými okny. Východ na soukromou zahradu je z přední i zadní části vily. Vlastní plynový kotel umožňuje úsporné moderní ústřední vytápění a ohřev vody. Kompletní občanská vybavenost v okolí (restaurace, kavárny, obchody, lékárny, zdravotnická zařízení, školy i školky, knihovny, kulturní zařízení). (Goodmax, 2018)

2. Nově zrekonstruovaný historický objekt

Požadovaná cena	25 000 000,00 Kč
Užitná plocha	678,40 m ²
Jednotková cena	36 850,00 Kč/m ²
Zdroj	Malinaslavickova
Datum zveřejnění inzerátu	23. března 2018



Obrázek 3 – Fotodokumentace porovnatelné nemovitosti č. 2
zdroj: vlastní zpracování

Popis nemovitosti

Vila v centru města po kompletní, velmi citlivé rekonstrukci. Historický zděný objekt. Reprezentativní prostory s možností využití jakožto sídla firmy, kanceláří, tak i k bydlení. Tři nadzemní podlaží jsou rozdělena do jednotlivých funkčních celků. Každé patro s vlastním sociálním zázemím i kuchyní. Celkem 11 samostatných pokojů. Dále je součástí nemovitosti jedno podzemní podlaží o užitné ploše 131,1m², které je pronajímáno jakožto komerční prostor – Vinotéka. Dispozice nadzemních podlaží 1. podlaží - 6 pokojů, vstupní recepce a 5 pokojů, kuchyň, koupelna, 2x toaleta. 2. podlaží obsahuje 3 pokoje, vstupní recepce a 2 pokoje, terasa, kuchyň, koupelna, toaleta. 3. podlaží nabízí bytovou jednotku 2+1 (obývací pokoj, ložnice, kuchyň, koupelna, toaleta). Díky poloze na rozhraní dopravní a pěší tepny města (ul. Střelecká x Dukelská tř.), nabízí vila příhodný potenciál ke každodennímu oslovení velkého množství lidí. Možnost parkování přímo u domu, dále parkovací dům Katschnerka, které je cca 50 m. Zastávka MHD je ve vzdálenosti cca 20 m. Veškerá občanská vybavenost v bezprostředním okolí, zejména pak nejbližší obchodní centrum Atrium, Tesco,

městský park Skleněnka, obchodní zóna Dukelská, kino Biocentral a dále navazující pěší zóna. (Malinaslavickova, 2018)

3. Činžovní dům v ulici Habrmanova

Požadovaná cena	15 600 000,00 Kč
Užitná plocha	400,00 m ²
Jednotková cena	39 000,00 Kč/m ²
Zdroj	Bidli
Datum zveřejnění inzerátu	26. března 2018



Obrázek 4 – Fotodokumentace porovnatelné nemovitosti č. 3
zdroj: vlastní zpracování

Popis nemovitosti

Činžovní dům, který se nachází v Habrmanově ulici v Hradci Králové. Jedná se o rohový dům řadové zástavby, postavený z cihelného zdiva. Na ulici se nacházejí ostatní komerční objekty – převážně prodejny. V přízemí podsklepeného domu jsou dvě komerční jednotky (obchody), v patře bytová jednotka o velikosti 1+1 a další nebytový prostor (kanceláře – učebny), dále je k využití (vestavbě) prostorná půda. Všechny jednotky v domě nyní tržně pronajaty. Každé podlaží má cca 200 m². Veškeré inženýrské sítě k dispozici. Objekt je po částečné rekonstrukci. Jedná se o stabilní příjem za nebytové jednotky ve formě měsíčního pronájmu. MHD je přímo před objektem. Parkování je možné na zpoplatněném parkovišti při silniční komunikaci. Výhodou objektu je skutečnost, že se v bezprostředním okolí nachází park, který je tvořený dodatečnou plochou zeleně. (Bidli, 2018)

4. Historický objekt v Brněnské ulici

Požadovaná cena	12 490 000,00 Kč
Užitná plocha	395,00 m ²
Jednotková cena	31 620,00 Kč/m ²
Zdroj	Vaserealitycz
Datum zveřejnění inzerátu	8. ledna 2018



Obrázek 5 – Fotodokumentace porovnatelné nemovitosti č. 4
zdroj: vlastní zpracování

Popis nemovitosti

Historický objekt ke komerčnímu využití v Hradci Králové, na Brněnské třídě s vlastním, venkovním parkováním (cca 10 park. míst). Celková užitná plocha vily je 395 m². Půda nevyužitá – možnost půdní vestavby dle individuální představy majitele. Vila byla v roce 1996 zrekonstruována – nové rozvody, armatury, elektroinstalace, podlahy, omítky, střecha. Objekt má k dispozici dva vstupy. Na oknech jsou bezpečnostní fólie. Na podlahách je v 1. NP položena dlažba, ve 2. NP jsou parkety, koberce a na chodbě a sociálním zařízení dlažba. V pokoji č. 2 je vybudovaná světelná rampa s bodovým osvětlením. Vytápění a ohřev TUV je plynovým kotlem – vlastním pro každé patro. Elektroměr je rovněž pro každé patro zvlášť. Stavba je v samém jádru občanské vybavenosti obce, naproti se nachází obchodní dům Futurum. Okolí nemovitosti je tvořeno zelení. (Vaserealitycz, 2018)

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

Analýza - cenové porovnání srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě

VLASTNOSTI	VÁHA	OCEŇOVANÝ OBJEKT Administrativní objekt	Komerční nemovitost (vzorek 1)		Historický objekt (vzorek 2)		Činžovní dům (vzorek 3)		Historický objekt (vzorek 4)	
			POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ
Porovnávaná cena:	x	x	29 925,00		36 850,00		39 000,00		31 620,00	
Korekce ceny:	x	x	80 %	nabídka	80 %	nabídka	80 %	nabídka	80 %	nabídka
Výchozí cena:	x	x	23 940,00		29 480,00		31 200,00		25 296,00	
Obec	10	Hradec Králové	100 %	Hradec Králové, Slezské Předměstí	100 %	Hradec Králové, třída Karla IV.	100 %	Hradec Králové, Habrmanova	100 %	Hradec Králové, Brněňská
Vybavenost objektů, rozsah příslušenství	20	objekt plně vybaven standardním vybavením, základní příslušenství	125 %	objekt plně vybaven v moderním vybavení, příslušenství základní, nová kuchyně a koupelna, dřevěné obložení stěn, francouzská okna	115 %	objekt základně vybaven, nová podlahová krytina, pohledová fasáda, dřevěné schodiště z masivního dřeva, dřevěné obložení, skleněné schodiště, nová koupelna, v 1. PP vybavena vintotéka, plastová okna	75 %	objekt se základním vybavením pro komerční účely, dřevěná okna, kamenné schodiště, velké skleněné výlohy	100 %	objekt plně vybaven standardním vybavením, základní příslušenství

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

VLASTNOSTI	VÁHA	OCEŇOVANÝ OBJEKT Administrativní objekt	Komerční nemovitost (vzorek 1)		Historický objekt (vzorek 2)		Činžovní dům (vzorek 3)		Historický objekt (vzorek 4)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Stavebně technický stav a provedení stavby	40	historický objekt, původní masivní konstrukce, po kompletní rekonstrukci interiéru, dobrý stavebně technický stav	95 %	historický objekt, masivní konstrukce, po částečné rekonstrukci, dobrý stavebně technický stav	135 %	historický objekt po komplexní rekonstrukci, masivní konstrukce	85 %	starší objekt po částečné rekonstrukci, typizovaný činžovní dům, vhodná modernizace	90 %	v roce 1996 zrekonstruovaný historický objekt s masivními konstrukcemi, půda nevyužitá,
Užitná plocha	20	735,63 m ²	54 %	400,00 m ²	92 %	678,40	54 %	400,00 m ²	54 %	395,00 m ²
Celková rozloha pozemku	20	1.100 m ²	115 %	1.263 m ²	51 %	565 m ²	30 %	334 m ²	111 %	1.220 m ²
Poloha	60	historická část obce, navazující na centrum, klidná oblast	85 %	historická část obce, vzdálenější od centra, klidná část	115 %	mezi původní historickou částí a novou zástavbou, MHD v blízkosti, občanská vybavenost v lokality, rušná část, komerčně vyhledávané	135 %	navazující na centrální část města, rušná lokality, komerčně vyhledávaná, v blízkosti dostatečné množství zeleně, občanská vybavenost v místě	105 %	rušná lokality, kompletní občanská vybavenost v místě, v okolí je dostatek zeleně, komerčně zajímavá poloha

UNIVERZITA HRADEC KRÁLOVÉ
Fakulta informatiky a managementu

VLASTNOSTI	VÁHA	OCEŇOVANÝ OBJEKT Administrativní objekt	Komerční nemovitost (vzorek 1)		Historický objekt (vzorek 2)		Činžovní dům (vzorek 3)		Historický objekt (vzorek 4)	
		POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS	HODNOCENÍ	POPIS
Přístupové možnosti	40	zpevněná komunikace, možnost parkování na pozemku, zpoplatněné parkoviště na hlavní komunikace, MHD v blízkosti	110 %	zpevněná komunikace, možnost parkování na pozemku i v garáži, MHD v okolí	135 %	zpevněná komunikace, možnost parkování na pozemku, na hlavní silniční tepně města	105 %	zpevněná komunikace, přímo u zastávky MHD, vlakové i autobusové nádraží v docházkové vzdálenosti, parkování zpoplatněno	115 %	zpevněná komunikace, hlavní třída v blízkosti městského okruhu, dostatečné parkování na pozemku, MHD v docházkové vzdálenosti, dobrá dostupnost do centra města
Okruh možných investorů	20	průměrný	100 %	průměrný	100 %	průměrný	150 %	větší vzhledem k větší variabilitě objektu a nižší celkové ceně	150 %	větší vzhledem k větší variabilitě objektu a nižší celkové ceně
Majetkové vztahy, věcná břemena a omezení vlastnického práva	20	nejsou	100 %	nejsou	100 %	nejsou	100 %	nejsou	100 %	nejsou
VÝSLEDNÉ PRŮMĚRNÉ HODNOCENÍ			96,72 %	rozdíl: +3,28 %	111,44 %	rozdíl: -11,44 %	99,52 %	rozdíl: +0,48 %	103,20 %	rozdíl: -3,20 %
PRŮMĚRNÁ CENA OBJEKTU			24 725,23		26 107,49		31 349,76		24 486,53	

Tabulka 25 – Analýza cenového porovnání
zdroj: vlastní zpracování

VÝPOČTY

▪ **Komerční nemovitost (vzorek 1):**

- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $29\,925,00 * 0,80 = 23\,940,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 10 + 125 * 20 + 95 * 40 + 54 * 20 + 115 * 20 + 85 * 60 + 110 * 40 + 100 * 20 + 100 * 20) / (10 + 20 + 40 + 20 + 20 + 60 + 40 + 20 + 20) = 24180 / 250 = 96,72 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 3,28 % lepší
- úprava ceny: $23\,940,00 * 1,0328 = \mathbf{24\,725,23}$

▪ **Historický objekt (vzorek 2):**

- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $36\,850,00 * 0,80 = 29\,480,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 10 + 115 * 20 + 135 * 40 + 92 * 20 + 51 * 20 + 115 * 60 + 135 * 40 + 100 * 20 + 100 * 20) / (10 + 20 + 40 + 20 + 20 + 60 + 40 + 20 + 20) = 27860 / 250 = 111,44 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 11,44 % horší
- úprava ceny: $29\,480,00 * 0,8856 = \mathbf{26\,107,49}$

▪ **Činžovní dům (vzorek 3):**

- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $39\,000,00 * 0,80 = 31\,200,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 10 + 75 * 20 + 85 * 40 + 54 * 20 + 30 * 20 + 135 * 60 + 105 * 40 + 150 * 20 + 100 * 20) / (10 + 20 + 40 + 20 + 20 + 60 + 40 + 20 + 20) = 24880 / 250 = 99,52 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 0,48 % lepší
- úprava ceny: $31\,200,00 * 1,0048 = \mathbf{31\,349,76}$

▪ **Historický objekt (vzorek 4):**

- korekce ceny (nabídka) 80,00 %: $31\,620,00 * 0,80 = 25\,296,00$
- celkové hodnocení (vážený průměr): $(100 * 10 + 100 * 20 + 90 * 40 + 54 * 20 + 111 * 20 + 105 * 60 + 115 * 40 + 150 * 20 + 100 * 20) / (10 + 20 + 40 + 20 + 20 + 60 + 40 + 20 + 20) = 25800 / 250 = 103,20 \%$
- rozdíl: oceňovaný objekt je o 3,20 % horší
- úprava ceny: $25\,296,00 * 0,9680 = \mathbf{24\,486,53}$

Celková průměrná cena je vypočtena jako aritmetický průměr indikovaných cen jednotlivých vzorků. Výpočet je proveden v následujícím textu.

$$(24\,725,23 + 26\,107,49 + 31\,349,76 + 24\,486,53) / 4 = 26\,667,25 \text{ Kč/m}^2.$$

Užitná plocha nemovitosti je 735,63 m². Porovnávací hodnota je vypočtena jako součin užité plochy nemovitosti a průměrné jednotkové ceny, zjištěné podle cenového porovnání. Po dosazení je porovnávací hodnota rovna částce 19 617 229,10 Kč, po zaokrouhlení na celé tisíce je porovnávací hodnota nemovitosti jako celku rovna částce 19 617 000,00 Kč. Pro zjištění porovnávací hodnoty stavby bude od původní částky odečtena hodnota pozemku. Celková výměra pozemku je 1 100 m². Jednotková cena pozemku je 4 500,00 Kč/m², tzn. hodnota pozemku je 4 950 000,00 Kč. (Česká společnost certifikovaných odhadců majetku (ČSCOM), 2018, ČSÚ, 2018, Sreality.cz, 2018)

Porovnávací hodnota předmětné stavby je 14 667 000,00 Kč, tj. po zaokrouhlení 14 650 000,00 Kč.

6.5 Rekapitulace zjištěných hodnot

Pro zjištění hodnoty předmětné nemovitosti jsou použity obvyklé metody, podle kterých se zjišťuje znalecká hodnota majetku. Hodnoty zjištěné těmito metodami jsou pro rekapitulaci uvedeny v následující tabulce.

METODY	HODNOTA [Kč]	
Předmětná nemovitost (bez pozemku)	Podle cenového předpisu (vyhláška MF ČR)	11 271 530,00
	Nákladové metoda	14 700 000,00
	Výnosová metoda	10 800 000,00
	Porovnávací metoda	14 650 000,00

Tabulka 26 – Rekapitulace zjištěných hodnot
zdroj: vlastní zpracování

7 Optimální varianta pojištění

Na základě závěru předchozí kapitoly je stanovena pojistná částka předmětného nemovitého majetku společnosti částkou ve výši 14 700 000,00 Kč. Tato pojistná částka odpovídá pojistné hodnotě nemovitosti a bude použita jako výchozí pojistná hodnota pro všechny zkoumané varianty.

7.1 Požadavky na budoucí pojištění

Pojištění nemovitosti bude chránit nemovitý majetek před živelnými pohromami, vadami konstrukce a znehodnocení majetku třetí osobou. Pojištění by mělo obsahovat minimálně pojištění proti požáru, povodni, záplavě, krupobití, vichřici, krádeži, loupeži, vandalismu, pádu stromu, vodovodním škodám, nárazu vozidla a úderu blesku. V případě, že pojišťovna nabízí větší rozsah pojištění, pak v analýze je toto kritérium hodnoceno pozitivně a naopak.

Frekvence placení pojištění majetku bude roční, neboť tato frekvence je cenově nejpříznivější. V případě placení kvartálně či pololetně, zpravidla nastává zvýšená cena pojistného v řádech několika procent. Datum začátku pojištění je 1. červen 2018, neboť ceny se mohou lišit v závislosti na termínu sjednání a začátku pojištění majetku.

7.2 Pojišťovny

V rámci výběru optimální varianty pojištění nemovitého majetku byly vybrány pouze pojišťovny, které sílí v České republice. Bylo vybráno celkem 5 pojišťoven, od každého byla vybrána nejpřívětivější varianta pojištění nemovitého majetku pro konkrétní účely. Jednotlivé pojišťovny a jejich produkty jsou obsaženy v níže uvedeném textu.

Česká pojišťovna

Česká pojišťovna a.s. je univerzální pojišťovnou s dlouholetou a bohatou tradicí v životním i neživotním pojištění. Jedná se o nejstarší pojišťovnu na českém území. Česká pojišťovna spravuje téměř 9 milionů pojistných smluv a poskytuje jak individuální životní a neživotní pojištění, tak i pojištění pro malé, střední a velké klienty v oblasti průmyslových a podnikatelských rizik.



Obrázek 6 – Logo České pojišťovny
zdroj: Google, 2018

Na území české republiky je k dispozici přes 400 poboček, které jsou otevřeny od ranních hodin až do pozdního odpoledne. Největší zastoupení poboček je ve větších městech.

Webové stránky České Pojišťovny jsou uživatelsky přehledné a uživatelé mají po přihlášení grafický přehled všech svých produktů od této pojišťovny. Aplikaci Pojišťovna, která je dostupná na mobilní zařízení s operačním zařízením Android a iOS, nabízí rychlé oznámení škody nebo pořízení fotodokumentace.

V rámci pojištění nemovitosti je na výběr pět variant. Základní s názvem „Start“ obsahuje pouze pojištění proti živelným pohromám. Dle pojistných podmínek pojišťovny se jedná o požár, výbuch, přímý úder blesku, pád letadla, případně jeho části nebo nákladu, vichřice nebo krupobití, sesouvání půdy, zřícení skal nebo zemin, sesouvání nebo zřícení sněhových lavin, pád stromů, stožárů nebo jiných předmětů, tíha sněhu nebo námrazy a zemětřesení. Další variantou je pojištění „Standard“, které navíc obsahuje pojištění proti povodni, záplavě, vodovodním škodám, a rozbití skel. Nejlepší varianta „Exclusice Max“ obsahuje od základního rozsahu navíc pojištění majetku proti odcizení věcí krádeží vloupáním nebo loupeží, poškození nebo zničení stavebních součástí, přepětí, poškození zateplené fasády hlodavci, poškození zničené zahrady, vandalismus, sprejerství, náhrada výdajů za ztrátu vody, náraz vozidla a odpovědnost za škodu

z běžného života. Součástí je asistenční služba nonstop pomoc řemeslníka v nouzi do výše 10 000 Kč a právní pomoc při řešení sporu do výše 30 000 Kč. Spoluúčast na škodní události je u této varianty 1 000 Kč.

Vzhledem ke komplexnosti pojištění je do analýzy výběru optimální varianty pojištění nemovitosti vybrána varianta „Exclusice Max“, jejíž roční pojistná platba činí 23 538 Kč. (Česká pojišťovna, 2018)

Česká podnikatelská pojišťovna

Česká podnikatelská pojišťovna je univerzální pojišťovnou, která nabízí svým klientům moderní produkty a komplexní pojistná řešení v oblasti životního i neživotního pojištění. Na českém pojistném trhu působí od roku 1995. K roku 2018 ČPP eviduje na území České republiky více jak 100 poboček a kanceláří.



Obrázek 7 – Logo České podnikatelské pojišťovny
zdroj: Google, 2018

ČPP si udržuje tradičně silnou pozici v pojištění vozidel, zejména v povinném ručení. S více než milionem pojištěných vozidel je třetím největším poskytovatelem tohoto typu pojištění na českém trhu. ČPP se úspěšně rozvíjí i v dalších pojistných segmentech, v životním a úrazovém pojištění, občanském majetkovém pojištění a pojištění podnikatelů.

Ve velké konkurenci domácích pojišťoven se ČPP profiluje jako stabilní a finančně silná společnost. Aktuálně spravuje více než 1,6 milionu smluv a její služby využívá přes 1 milion klientů. Od roku 2005 je ČPP součástí jedné z největších evropských pojišťovacích skupin Vienna Insurance Group.

Pro oznámení škodní události je možné skrze aplikaci Smart ČPP, která je volně dostupná pro majitele chytrých zařízení. Aplikace umožňuje sjednání pojištění, připojení k online službám (zjištění informací o stavu pojistné smlouvy nebo škody, odeslání fotek místa nehody atd.), součástí je i vyhledání nejbližší pobočky České podnikatelské pojišťovny. Aplikace je k dispozici pro iOS/Apple (iPhone) a telefony s operačním systémem Android. Lze ji stáhnout na AppStore a Google play. Aplikace se zaměřuje spíše na motorová vozidla.

Pojištění podnikatelů a průmyslu nabízí pojištění proti požáru, výbuchu, úderu blesku, pádu letadla nebo jeho části, dále pak pojištění proti vichřici, krupobití, zřícení skal nebo zemin (nezaviněné), povodni, záplavě, sesuvu lavin, pádu stromů nebo stožárů, poškození tíhou sněhu nebo námrazy, zemětřesení, aerodynamickému třesku, kouři a nárazu dopravního prostředku. Dále pak odcizení věci krádeží nebo loupeží, úmyslné poškození nebo zničení, tzv. vandalismus.

Spoluúčast lze variabilně vybrat od 500 Kč až po 10 000 Kč. Od výše spoluúčasti se odvíjí sleva na pojistném. Při spoluúčasti 500 Kč je sleva nulová. Když si pojistník vybere spoluúčast 1 000 Kč, pak je sleva 5 %, při spoluúčasti 5 000 Kč je sleva 11 % a pokud je spoluúčast 10 000, pak činí sleva 15 %. V rámci vypočtení poměru spoluúčasti a slevy na pojistném byla vybrána varianta se spoluúčastí 1 000 Kč, tedy sleva 5 %.

Základní pojistná platba je 19 551 Kč. V případě zahrnutí spoluúčasti 1 000 Kč a projevené slevě 5 % je roční pojistné za pojištění stavby 18 573 Kč. (Česká podnikatelská pojišťovna, 2018)

Kooperativa

Pojišťovna Kooperativa je druhá největší pojišťovna na českém trhu, která byla založena v roce 1991 a patří do skupiny Vienna Insurance Group. Pojišťovna Kooperativa vykazala ke konci loňského roku zisk

ve výši 1,789 miliardy korun. Firma se starala o 2,07 milionu klientů. (idnes.cz, 2017) Na českém území se nachází 264 poboček.



Obrázek 8 – Logo pojišťovny Kooperativa
zdroj: Google, 2018

Pojištění lze sjednat na pobočce, internetu nebo v mobilní aplikaci. Kooportál je aplikace, která spravujete všechny uživatelovi pojistné smlouvy a nahlášené škody. V rámci aplikace je možné změnit nastavení smluv i osobních údajů. Z aplikace je možné se dozvědět informace týkající se pojistných smluv, termínu splatnosti a uskutečněných plateb nebo průběh likvidace pojistné události.

Při bezškodním průběhu pojistného lze získat slevu ve výši až 20 %, která se odvíjí od doby sjednání pojištění. Sazba za první rok je 5 % a slevu ve výši 20 % lze získat po 5 letech bezškodní události. Při roční frekvenci placení získá automaticky pojistitel slevu ve výši 5 % z pojistné platby. Pakliže zájemce nemá stavbu ještě zkolaudovanou a přitom si pojistí nemovitost u pojišťovny Kooperativa, pak získá slevu 25 %.

Pojištění nemovitého majetku obsahuje pojištění proti požáru, povodni, záplavě, vichřici, krupobitím, elektromotorům proti zkratu nebo přepětí, krádeži nebo loupeži, vandalismu, přepětí nebo podpětí v síti, uniku vody (náhrada vodného nebo stočného) aerodynamický třesk při přeletu letadla, poškozené zateplení domu zvířetem, poškození oplocení zvířat a havárie rozvodů. Pojištění lze sjednat buď bez spoluúčasti, nebo se spoluúčastí. Za vyšší spoluúčast získá pojistník slevu na pojistném – čím vyšší spoluúčast, tím nižší pojistné. Spoluúčast a procentuální sleva je následující: 0 Kč (15% přirážka),

1 000 Kč základní spoluúčast, 3 000 Kč (10% sleva), 5 000 Kč (15% sleva).
Pro pojištění povodně a záplavy platí spoluúčast 1 %, minimálně však 10 000 Kč.

Platba za roční frekvenci placení pojistného se spoluúčastí 1 000 Kč je 18 393 Kč, vzhledem ke skutečnosti, že bude uvažováno pojištění proti povodním a záplavám, pak bude stanovena základní spoluúčast, tj. 1 000 s nulovou slevou na pojistném. V případě, že nastane povodeň nebo záplava, pak ze strany pojistníka bude hrazena spoluúčast 10 %, minimálně však 10 000 Kč. (Kooperativa, 2018)

Allianz

Allianz SE (předtím Allianz AG) je globální společnost se sídlem v německém Mnichově, která poskytuje finanční služby. Byla založena v roce 1890 a zaměřuje se především na pojišťovnictví. Od roku 2010 je 12. největší skupinou poskytující finanční služby a podle časopisu Forbes je 23. největší společností na světě.



Obrázek 9 – Logo pojišťovny Allianz
zdroj: Google, 2018

Allianz pojišťovna, a. s. v České republice působí od roku 1993. Je součástí největšího pojišťovacího koncernu Allianz Group, který pojišťuje životy a majetky více než 80 000 000 lidí, a to ve více než 75 zemích po celém světě.

V České republice má Allianz pojišťovna, a. s. přes 500 poboček a pojišťuje přes 800 000 řidičů v rámci povinného ručení a havarijního pojištění, majitelů nemovitostí v rámci pojištění majetku, turistů skrze cestovní pojištění i běžných občanů přes životní pojištění, díky čemuž si stále drží místo 3. největší pojišťovny v ČR. (Wikipedia, 2018)

Pojištění staveb Allianz lze sjednat pro nemovitosti nacházející se na území České republiky. Allianz umožňuje pojistit nemovitost do hodnoty 10 mil Kč bez prohlídky místa pojištění. Pojištění nemovitosti se vztahuje na hlavní budovu, vedlejší stavby a vedlejší prostory a rovněž na stavební materiál umístěný uvnitř i vně budovy. Z pojištění nemovitosti Allianz lze hradit i škody na kuchyňských linkách včetně zabudovaných nebo pevně připojených elektrospotřebičů a zabudovaných svítidlech, jejich hodnota musí být započítána do pojistné částky nemovitosti. Allianz umožňuje pojistit celou nemovitost nebo pouze její část odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu pojištěného.

Pojištění je možné sjednat pouze na pobočce. Nahlášení škody lze online nebo telefonicky. Mobilní aplikace není v současné době k dispozici.

Pojišťovna nabízí pouze jeden základní balíček, ke kterému lze sjednat doplňkové pojištění. V rámci pojištění nemovitosti pro podnikatelské účely je možné pojistit proti požáru, výbuchu, úderu blesku, zřícení letadla, vichřicí, krupobití, povodní, záplavou, škodě způsobené vodou z vodovodního zařízení, a to z důvodu poruchy nebo zamrznutí, dále pak proti zemětřesením, sesuvu půdy, lavině a tíže sněhu, nárazu vozidla, kouři, rázové vlně, pádu stromu, stožáru nebo jiných věcí, vandalismu a poškození zateplené fasády zvířaty a hmyzem. (Allianz, 2018)

Allianz pojišťovna nabízí v rámci pojištění staveb 3 varianty spoluúčasti, které se uplatňují na všechny škody z pojištění staveb s výjimkou škod vzniklých povodní (spoluúčast na škodě ve výši 1 %, minimálně však 30 000 Kč) nebo záplavou (spoluúčast na škodě ve výši 5 000 Kč). Varianta se spoluúčastí 3 000 Kč, ve které je sleva na pojistném 5 %, varianta druhá, kde spoluúčast tvoří 5 000 Kč a promítnutá sleva do pojištění je 10 % nebo varianta 3, kdy spoluúčast je ve výši 10 000 Kč, získá pojistník slevu 15 % na pojistném. V rámci porovnání bude kalkulováno se spoluúčastí 3 000 Kč, a tím se slevou 5 % na pojistném.

Pojišťovna nabízí rovněž slevu za každý rok bez škody, a to 5 % z ceny pojištění nemovitosti, celkem max. 30 %. Bonus lze získat rovněž při přechodu

od jiné pojišťovny. Vzhledem ke skutečnosti, že se uvažuje v rámci diplomové práce optimální varianta nového pojištění, pak tato sleva za bezškodní průběh nebude kalkulována. Základní cena pojistného při pojistné hodnotě 14 700 000 Kč činí 22 050 Kč za rok. Se spoluúčastí 3 000 Kč a slevou 5 % činí pojistné 20 948 Kč za jeden rok. (Allianz, 2018)

AXA pojišťovna

Historie skupiny AXA se datuje již do roku 1817. A to konkrétně ve Francii, kde spojením několika velkých pojišťovacích společností vzniká předchůdce pojišťovny AXA. S názvem AXA se ale setkáváme od roku 1985, kdy se vedení společnosti rozhodlo pro nové obchodní jméno. V současnosti má AXA Bank Europe sídlo v Belgii a řadí se mezi 50 nejúspěšnějších bank na světě. Skupina AXA působí kromě České republiky také v Belgii, Slovensku a Maďarsku.



Obrázek 10 – Logo pojišťovny AXA
zdroj: Google, 2018

Skupina AXA se poprvé na českém trhu objevuje v roce 1998 pod jménem WASS YT s.r.o. Obchodní jméno společnosti je v průběhu několika následujících let vícekrát změněno, než se dostává k finálnímu AXA Česká republika s.r.o. Na našem trhu AXA nabízí spotřebitelům širokou paletu služeb od finančních a investičních až po zpracování dat a správu sítí. Součástí skupiny AXA je na českém území hned několik společností, mezi které patří banka, pojišťovna, životní pojišťovna a penzijní a investiční společnost.

AXA pojišťovna je součástí mezinárodní skupiny AXA Group, která patří mezi největší světové správce aktiv. Nejmladším členem skupiny je AXA pojišťovna, která na českém trhu působí od roku 2008. (Epojisteni.cz, 2018)

Historie skupiny AXA se datuje již do roku 1817. A to konkrétně ve Francii, kde spojením několika velkých pojišťovacích společností vzniká předchůdce pojišťovny AXA. S názvem AXA se ale setkáváme od roku 1985, kdy se vedení společnosti rozhodlo pro nové obchodní jméno. V současnosti má AXA Bank Europe sídlo v Belgii a řadí se mezi 50 nejúspěšnějších bank na světě. Skupina AXA působí kromě České republiky také v Belgii, Slovensku a Maďarsku. V České republice je k dispozici 50 poboček, které jsou zejména ve větších městech, a to zpravidla nad 20 000 obyvatel.

Pojištění staveb AXA obsahuje ve všech variantách (nižší, střední, vyšší) pojištění živelních nebezpečí, odcizení krádeží a vandalismu a také pojištění odpovědnosti vlastníka nemovitosti. Varianty střední a vyšší navíc obsahují přednastavený balíček připojištění, který zahrnuje: přepětí, rozbití skel all-risk a škodu na elektromotoru. Volitelným připojištěním ke všem variantám je pojištění povodně a záplavy.

Rozsah pojištění obsahuje následující položky: požár, výbuch, výbuch sopky, přímý úder blesku, náraz nebo zřícení pilotovaného letícího tělesa, jeho části nebo nákladu, náraz vozidla, rázová vlna, vichřice, krupobití, zemětřesení, pád stromů, stožárů nebo jiných předmětů, tíha sněhu nebo námrazy, sesuv půdy, zřícení skal nebo zemin, sesuv nebo zřícení lavin, vodovodní škoda, vytečení vody z kanalizace, ztráta vody, voda z nádrže (akvária), chybná funkce hasicího zařízení (sprinkleru), nepřímý úder blesku, přepětí, podpětí, zkrat, rozbití skla, srážky, elektromotory, odcizení, vandalismus (včetně sprejerů i v případě nezjištěného pachatele), poškození zateplené fasády hmyzem, ptáky, hlodavci. Součástí pojištění bude doplňkové připojištění povodně a záplavy.

Spoluúčast v daném případě je nulová. Cena pojistného po doplňkovém pojištění je 27 195 Kč ročně. Veškeré změny ve smlouvě i aktuální stav smlouvy lze sledovat prostřednictvím osobního účtu na webových stránkách. K účtu je přístup 24 hodin denně, 7 dní v týdnu. Mobilní aplikace je dostupná pouze pro bankovní služby. (AXA pojišťovna, 2018)

7.3 Kritéria rozhodování

Bodové hodnocení jednotlivých produktů pojišťoven vychází z popisů, které je u každé pojišťovny popsáno. Jednotlivá kritéria jsou popsána níže.

- 1) **Rozsah pojištění** – zohledňuje na jaké nebezpečí je nemovitost pojištěna.
- 2) **Spoluúčast** – při vzniku škodní události se jedná o finanční částku, kterou hradí pojistník. Ve skutečnosti funguje tak, že pojistitel odečte spoluúčast od celkové výše pojistného plnění. V případě, že pojistné plnění je nižší než spoluúčast, pak pojistné není vyplaceno.
- 3) **Pojistné** – cena za roční pojištění nemovitosti
- 4) **Komunikace** – jak probíhá komunikace mezi pojišťovnou a klientem, zda pojišťovna nabízí grafický přehled všech produktů a podmínek, způsob nahlášení škodní události, otevírací doba, počet poboček,...
- 5) **Důvěryhodnost** – spolehlivost / důvěryhodnost pojišťovny na základě uvážení autora, a to na základě veřejně dostupných informací.

Následující tabulka ukazuje priority jednotlivých kritérií.

Porovnání kritérií [v %]	Rozsah pojištění	Spoluúčast	Pojistné	Komunikace	Důvěryhodnost
Rozsah pojištění	-	70 / 30	80 / 20	90 / 10	70 / 30
Spoluúčast		-	50 / 50	60 / 40	50 / 50
Pojistné			-	70 / 30	60 / 40
Komunikace				-	40 / 60
Důvěryhodnost					-

Tabulka 27 – Priority kritérií na pojištění
Zdroj: vlastní zpracování podle dat

Pro jednotlivá kritéria je použita bodová stupnice od 1 do 5. Nejméně je 1 bod a nejvíce je bodů 5. Bodové hodnocení, jak již bylo výše řečeno, vychází z popisu z jednotlivých produktů pojišťoven.

Bodová stupnice u pojistného byla stanovena poměrově. Hodnota uvedena v závorce je cena pojistného za jeden rok.

	Rozsah pojištění	Spoluúčast	Pojistné	Komunikace se zákazníky	Důvěryhodnost pojišťovny
Česká pojišťovna	5	3	2 (23 538 Kč)	5	5
Česká podnikatelská pojišťovna	4	3	4 (18 573 Kč)	4	4
Kooperativa	3	2	4 (18 393 Kč)	5	3
Allianz	4	1	3 (20 948 Kč)	4	3
AXA pojišťovna	5	5	1 (27 195 Kč)	3	4

Tabulka 28 – Bodové hodnocení kvality pojištění
Zdroj: vlastní zpracování podle dat

Důvodů, proč porovnávat produkty jednotlivých společností pomocí systému pro podporu rozhodování, je hned několik. Tím nejdůležitějším je skutečnost, že systém nemá náklonnost ani sympatie k určité variantě, tudíž rozhoduje nestranně a bez náklonnosti. Dalším důvodem je nezaujaté porovnání pomocí předem zadaných kritérií. Zaujatost ale může nastat při zadávání údajů do systému, a to v situaci, kdy uživatel systému cíleně zkreslí zadávané hodnoty ve prospěch či neprospěch jednotlivých variant. Systém na podporu rozhodování není rovněž ovlivněn okolím, nátlakem médií ani účelovou reklamou či „špatnou“ náladou.

Systém Expert Choice byl zvolen jako systém pro podporu rozhodování v daném rozhodovacím procesu, důvodem je jeho dostupnost v akademické sféře.

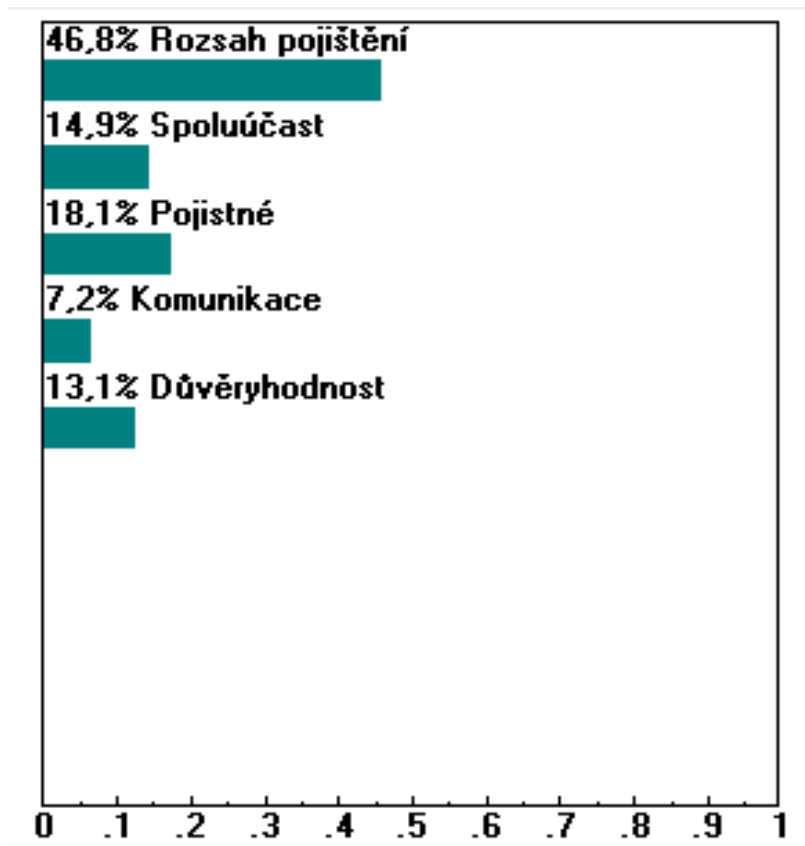


Obrázek 11 – logo systému Expert Choice
zdroj: Google, 2018

Systém Expert Choice porovnává jednotlivá kritéria mezi sebou, a to každé s každým vzájemně. Výstupem je pořadí jednotlivých porovnávaných variant dané pojišťovny, na základě hodnot zadaných uživatelem. Systém Expert Choice je relativně přehledný, dobře ovladatelný a autor s ním má dlouhodobé zkušenosti v rámci akademické praxe. Expert Choice je navíc dostupný z vysokoškolského serveru. Stejně tak jsou výstupy systému graficky přehledné a snadno prezentovatelné i nezasvěceným osobám.

8 Shrnutí výsledků

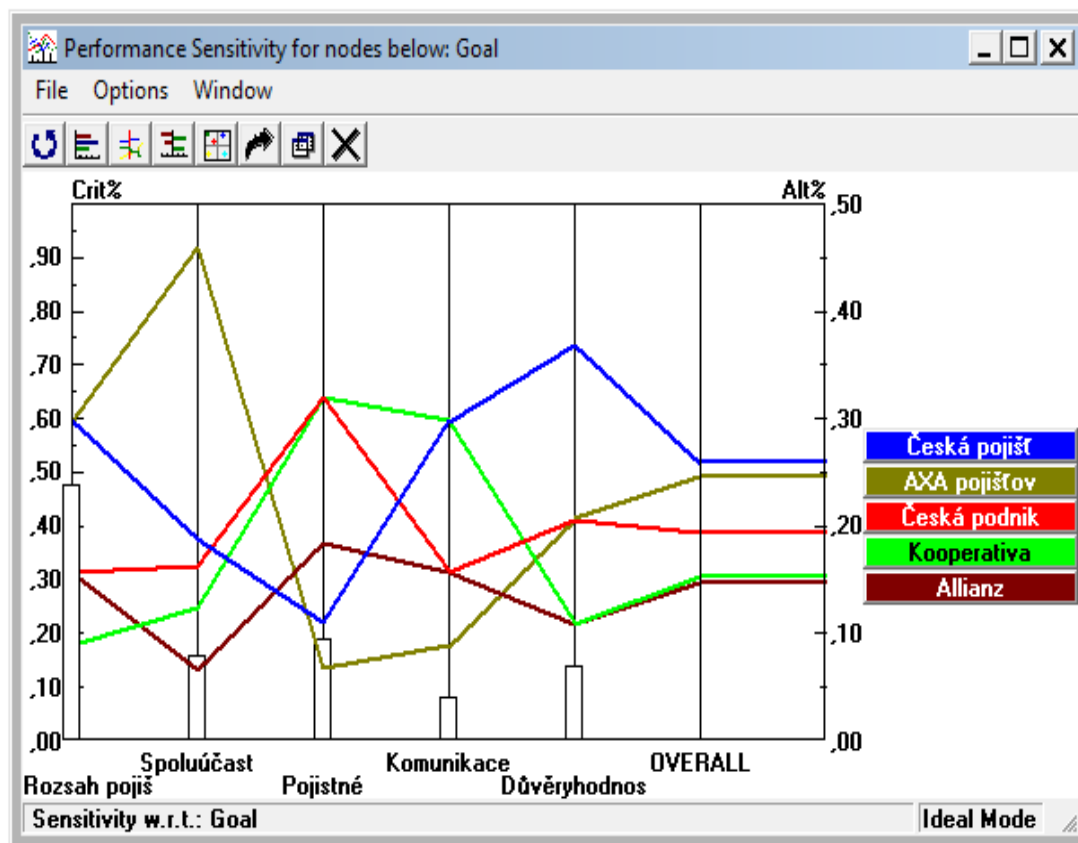
V rámci výběru optimální varianty pojištění nemovitosti předmětné nemovitosti bylo analyzováno celkem pět pojišťoven. U každé pojišťovny byla vybrána jedna varianta pojištění pro konkrétní účely. Míra důležitosti jednotlivých kritérií vůči ostatním je zobrazena v níže uvedeném obrázku.



Obrázek 12 – Míra důležitosti jednotlivých kritérií
zdroj: vlastní zpracování, Expert Choice 2000

Tyto hodnoty vychází z analýzy dat získaných od společnosti. Z grafu lze vyčíst, jakou důležitost mají jednotlivé faktory, které hrají roli při vývěru pojištění nemovitosti.

Na níže uvedeném obrázku je grafické porovnání jednotlivých pojišťoven, které vychází z analýzy a výpočtu pomocí programu Expert Choice 2000. Jednotlivé pojišťovny jsou pro přehlednost barevně odlišeny.



Obrázek 13 – Porovnání v systému Expert Choice 2000
zdroj: vlastní zpracování, Expert Choice 2000

Na první pohled vítěznou pojišťovnou je Česká pojišťovna, která získala nejlepší hodnocení u 3 z 5 kritérií. Rozsah pojištění, který nabízí Česká pojišťovna je plně dostačující pro předmětnou společnost. Pojišťovna AXA nabízí stejný rozsah pojištění. Rozsah pojištění měl v rámci analýzy největší důraz, a to necelých 50 % z celkového hodnocení. Důvodem je zahrnout do pojištění všechna možná rizika, která s nemovitostmi souvisí.

Česká pojišťovna v rámci pojištění nabízí spoluúčast ve výši 1 000 Kč, tato výše je nejčtenější. Nejlepší podmínky pro spoluúčast nabízí pojišťovna AXA,

avšak do celkového hodnocení kritérium „spoluúčast“ zasahuje pouze necelými 15 procenty.

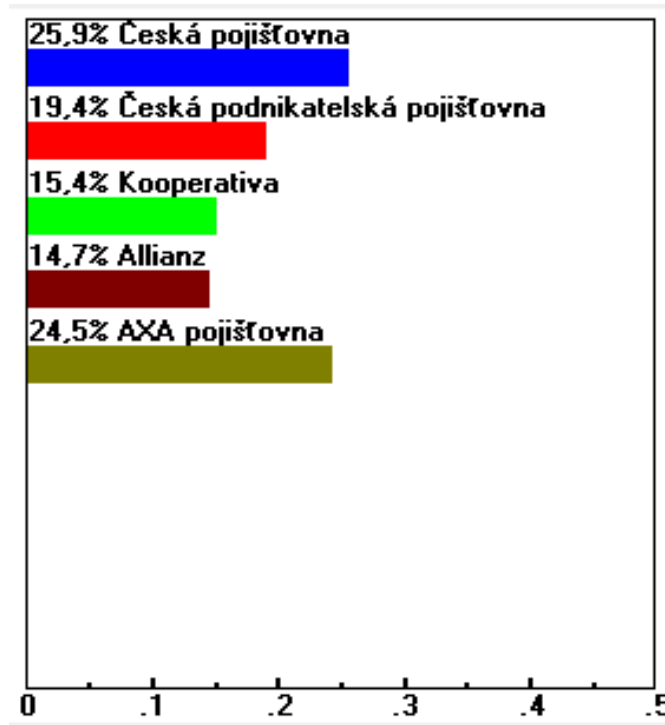
Cenově nejdostupnější pojistné na pojistnou hodnotu 14 700 000 Kč nabízí pojišťovna Kooperativa a Česká podnikatelská pojišťovna, která je dražší o necelých 200 Kč. Nejdražší pojištění vychází u pojišťovny AXA. Nejprívětivější komunikaci mezi pojišťovnou a klientem nabízí Česká pojišťovna a Kooperativa. Obě mají přehlednou aplikaci, ve které naleznou veškeré pojistné smlouvy, a lze skrze aplikaci komunikovat s pojišťovnou.

Česká pojišťovna má na českém území více jak 400 poboček, které jsou rozmístěné i ve vzdálených lokalitách. Kooperativa nabízí 264 poboček. Nejvíce poboček má pojišťovna Allianz, která absentuje s mobilní aplikací pro pojištění nemovitosti a webová aplikace není dostatečně přehledná. Kritérium komunikace mezi pojišťovnou a klientem je v rámci analýzy zastoupena nejnižším procentem, konkrétně necelých 8 %.

Důvěryhodnost pojišťovny má vliv z 13,1 % na celkové hodnocení. Největší důvěru představuje Česká pojišťovna, která je rovněž největší a nejstarší pojišťovnou v ČR, což dokazuje i skutečnost, že ke konci roku 2017 vykazovala více jak 9 milionů aktivních smluv. Celosvětově však nejvíce smluv vykazuje koncern Allians Group, jehož součástí je pojišťovna Allianz. Jedná se o smlouvy mimo území ČR. V současné době je část národa i nadále dosti konzervativní a proto dává přednost českému trhu.

Služby České podnikatelské pojišťovny využívá přes jeden milion klientů. I když se na první pohled může zdát, že dle závěrů diplomové práce je důvěryhodnost některých pojišťoven nižší, tak v případě vyplácení pojistného plnění se žádní klienti z výše uvedených pojišťoven nemusejí bát, že by své peníze od pojišťovny nedostaly. Jedná se o bonitní pojišťovny.

Na následujícím obrázku je procentuálně vyjádřena úspěšnost pojišťovny v rámci komplexního srovnávacího testu. Jedná se o konečný výsledek poronání, který vychází z grafu na obrázku 13 – Porovnání v systému Expert Choice 2000.



Obrázek 14 – Procento úspěchu pojišťovny
zdroj: vlastní zpracování, Expert Choice 2000

Získané výsledky byly představeny vedení předmětné společnosti. Ta považuje výsledky a závěry za velmi dobrý podklad pro budoucí rozhodování o pojištění předmětného nemovitého majetku.

9 Závěry a doporučení

Diplomová práce se zabývá základními metodami, které jsou užívány v rámci oceňování nemovitostí a zároveň problematikou pojištění nemovitosti, neboť v daném případě je ocenění nemovitosti základním aspektem pro budoucí pojištění daného nemovitého majetku.

S pojištěním nemovitostí se setkává každý, který vlastní nemovitý majetek. Pojištěním nemovitosti, dokáže za přijatelně malou částku ochránit případně mnohanásobně veliké finanční částky, které mohou vzniknout vlastníkovu v závislosti na nepříznivé události. Nabídky pojišťoven se mezi sebou mohou lišit v mnoha ohledech. Kromě ceny za pojištění jsou to ještě míra spoluúčasti, možnosti konkrétního připojištění, výše limitů pro jednotlivá rizika a výčet těchto rizik. Vždy je dobré, aby si klient nejprve přečetl pojistné podmínky konkrétní pojišťovny a až poté se pro danou věc rozhodl.

V praktické části byl oceněn nemovitý majetek předmětné společnosti. Celkem byly použity čtyři metody pro ocenění nemovitostí. Základní metodou v rámci ocenění nemovitostí je stanovení hodnoty podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky. Závěrem této metody je tzv. vyhlášková cena, která vychází ze statistického zjištění reálně uskutečněných prodejů, které jsou zprůměrovány na konkrétní nemovitý majetek a polohu. Vyhlášková cena se používá pro stanovení hodnoty daně z nemovitosti. Dále byla provedena nákladová metoda, která stanovuje náklady na znovupořízení předmětné nemovitosti s patřičným opotřebením. Další metoda byla užita výnosová, která stanovuje hodnotu nemovitostí v závislosti na jejím potencionálním výnosu. Poslední metodou pro oceňování nemovitosti byla aplikována metoda porovnávací, která byla realizována na základě porovnatelnosti nabízených obdobných nemovitostí v dané lokalitě.

Mimo to byla v praktické části provedena multikriteriální analýza (str. 82) s cílem zjištění optimální varianty pojištění nemovitého majetku, a to na základě hodnot

zjištěných z předchozí kapitoly. Multikriteriální analýza byla aplikována z důvodu zohlednění všech skutečností, které se týkají pojištění nemovitosti. Jednotlivá kritéria byla popsána a vysvětlena. Výše hodnot jednotlivých kritérií závisí na preferencích pojistníka.

Na základě preferencí společnosti vychází optimální varianta pojištění nemovitého majetku u společnosti Česká pojišťovna za roční částku 23 538 Kč. Rozsah pojištění je následující: požár, výbuch, přímý úder blesku, pád letadla, vichřice, krupobití, sesuv půdy, pád stromů, stožárů nebo jiných předmětů, tíha sněhu, námraza, zemětřesení, povodeň, záplava, rozbití skel, odcizení majetku vloupáním nebo krádeží, vandalismus, poškození fasády hlodavci, přepětí, sprejerství, náraz vozidla a škody způsobené vodovodním potrubím.

Tato diplomová práce pomůže z teoretického i praktického hlediska subjektům, kteří vyhledávají informace týkající se pojištění nemovitého majetku.

10 Seznam použité literatury

Allianz pojišťovna [online]. 2018 [cit. 2018-04-01]. Dostupné z:
<https://www.allianz.cz/>

AXA pojišťovna [online]. 2018 [cit. 2018-03-05]. Dostupné z:
<https://www.axa.cz/>

Bidli [online]. 2018 [cit. 2018-03-23]. Dostupné z: <https://www.Bidli.cz/>

BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. **Soudní znaleství**. Brno:
Akademické nakladatelství CERM, 2010. ISBN 978-80-7204-704-8.

BRADÁČ, A. **Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí**. Brno: CERM, vyd. 1,
2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. **Úřední oceňování majetku 2016**.
Brno: CERM, vyd.1., 2016. 328 s. ISBN 978-80-7204-927-1.

Česká podnikatelská pojišťovna [online]. 2018 [cit. 2018-04-10]. Dostupné z:
<https://www.cpp.cz/>

Česká pojišťovna [online]. 2018 [cit. 2018-04-10]. Dostupné z:
<https://www.ceskapojistovna.cz/>

Česká společnost certifikovaných odhadců majetku (ČSCOM) [online].
[cit. 2018-03-14]. Dostupné z: <http://www.cscom.cz/>

Český statistický úřad [online]. 2018 [cit. 2018-01-05]. Dostupné z:
<https://www.czso.cz/>

DUCHÁČKOVÁ, E. **Principy pojištění a pojišťovnictví**. 3., aktualiz. vyd. Praha:
Ekopress, 2009. ISBN 978-80-86929-51-4.

Epojisteni.cz [online]. 2018 [cit. 2018-03-05]. Dostupné z:

<https://www.epojisteni.cz/axa-pojistovna/>

GoodMAX reality – real estate [online]. 2018 [cit. 2018-03-26]. Dostupné z:

<https://www.Goodmax.cz/>

Google [online]. 2018 [cit. 2018-04-10]. Dostupné z: <https://www.google.com/>

HÁLEK, V. **Oceňování majetku v praxi**. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

HÁLEK, V. **Pojem cena obvyklá po 1. lednu 2014**. Trestněprávní revue. 2015, roč. 14, č. 4, str. 90-97, ISSN 1213-5313.

Idnes.cz: Ekonomika [online]. 2017 [cit. 2018-04-10]. Dostupné z:

https://ekonomika.idnes.cz/vig-pojistovna-ceske-sporitelny-kooperativa-fam-/eko-zahranicni.aspx?c=A171214_103228_eko-zahranicni_div

JANDOVÁ, L. **Pojištění v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2756-2872]**. V Praze: C.H. Beck, 2014. ISBN 978-80-7400-530-5.

Komentář k určování obvyklé ceny [online]. [cit. 2018-01-05]. Dostupné z:

<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>

Kooperativa pojišťovna [online]. 2018 [cit. 2018-04-10]. Dostupné z:

<https://www.koop.cz/>

KŘÍSTEK, L. **Znalectví**. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2013. Právní rukověť (Wolters Kluwer ČR). ISBN 978-80-7478-042-4.

KUPILÍK, V. **Závady a životnost staveb**. Praha: Grada, 1999. ISBN 8071695815.

Magistrát města Hradec Králové [online]. 2018 [cit. 2018-02-14]. Dostupné z:
<https://www.hradeckralove.org/>

Malina & Slavíčková [online]. 2018 [cit. 2018-03-23]. Dostupné z:
<https://www.malinaslavickova.cz/>

Místopisný průvodce po České republice: Hradec Králové [online]. 2018
[cit. 2018-03-03]. Dostupné z:
<https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/5997/hradec-kralove/soucasnost/>

NEMEČEK, A a JANATA, J. **Oceňování majetku v pojišťovnictví**. V Praze: C.H. Beck, 2010. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-114-7.

ORT, P a ŠEFLOVÁ ORTOVÁ, O. **Oceňování nemovitostí v praxi**. Praha: Leges, 2017. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-234-9.

POLÁČEK, B a ATTL, J. **Posudek znalce a podnik**. Praha: C.H. Beck, 2006. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-7179-503-8.

Soudní inženýrství: Cena a hodnota. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2017, 2017(2-3). ISSN 1211-443X.

Soudní inženýrství: Predikce vývoje nemovitostního trhu a statistické metody. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, 2017, 2017(4). ISSN 1211-443X.

Sreality.cz [online]. 2018 [cit. 2018-03-12]. Dostupné z:
<https://www.sreality.cz/>

Vaše reality CZ [online]. 2018 [cit. 2018-03-20]. Dostupné z:
<http://vaserealitycz.cz/>

Wikipedia, the free encyclopedia [online]. 2018 [cit. 2018-02-05]. Dostupné z:
<https://en.wikipedia.org/>

Wikipedie, otevřená encyklopedie [online]. 2018 [cit. 2018-02-01]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/>

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku, 1997) In: Sbírka zákonů České republiky. 1997.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon, 2006) In: Sbírka zákonů České republiky. 2006.

ŽÁK, Čestmír. **Hospodářské noviny: Nenechte osud firemních budov náhodě.** In: *Economia* [online]. ©2010 [cit. 2014-11-13]. ISSN 1213-7693. Dostupné z: <http://archiv.ihned.cz/c1-46539300-pojisteni-nemovitost-nenechte-osud-firemnich-budovnahode>.

Univerzita Hradec Králové
Fakulta informatiky a managementu
Akademický rok: 2016/2017

Studijní program: Systémové inženýrství a informatika
Forma: Prezenční
Obor/komb.: Informační management (im2-p)

Podklad pro zadání DIPLOMOVÉ práce studenta

PŘEDKLÁDÁ:	ADRESA	OSOBNÍ ČÍSLO
Bc. Lisa Jakub	Máchova 539/9, Lovosice	11600306

TÉMA ČESKY:

Ocenění nemovitého majetku vybrané společnosti za účelem sjednání pojištění nemovitosti.

TÉMA ANGLICKY:

Evaluating immovable property of a particular company in order to take out real estate insurance.

VEDOUcí PRÁCE:

Dr. Ing. Vítězslav Hálek, MBA, Ph.D. - KM

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ:

CÍL PRÁCE

Cílem diplomové práce je výběr optimální varianty pojištění předmětného nemovitého majetku na základě stanovení ceny obvyklé dané nemovitosti.

OSNOVA

- 1) ÚVOD
- 2) CÍL PRÁCE
- 3) METODIKA ZPRACOVÁNÍ
- 4) PŘEDMĚTNÁ SPOLEČNOST
- 5) OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
- 6) OPTIMÁLNÍ VARIANTA POJIŠTĚNÍ
- 7) ZÁVĚR A DOPORUČENÍ
- 8) SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY
- 9) PŘÍLOHY

SEZNAM DOPORUČENÉ LITERATURY:

- HÁLEK, V. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
HÁLEK, V. Pojem cena obvyklá po 1. lednu 2014. Trestněprávní revue. 2015, roč. 14, č. 4, str. 90-97, ISSN 1213-5313.
BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: CERM, vyd. 1, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. Úřední oceňování majetku 2016. Brno: CERM, vyd. 1., 2016. 328 s. ISBN 978-80-7204-927-1.
DAŇHEL, Jaroslav. Kapitoly z pojistné teorie. Praha: Oeconomica, 2002. ISBN 80-245-0306-9.
DUCHÁČKOVÁ, Eva. Principy pojištění a pojišťovnictví. 2., aktualiz. vyd. Praha: Ekopress, 2005. ISBN 80-86119-92-0.

Podpis studenta:



Datum:

9-10-2017

Podpis vedoucího práce:



Datum:

09-10-2017