

**UNIVERZITA JANA AMOSE KOMENSKÉHO PRAHA**

**BAKALÁŘSKÉ KOMBINOVANÉ STUDIUM**

**2016-2020**

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**Marek Šnejdar**

**Oceňování nemovitostí**

**Praha 2020**

**Vedoucí bakalářské práce: Ing. Jana Veselá**

**JAN AMOS KOMENSKY UNIVERSITY PRAGUE**

**BACHELOR COMBINED STUDIES**

**2016-2020**

**BACHELOR THESIS**

**Marek Šnejdar**

**Real estate valuation**

**Prague 2020**

**The Bachelor Thesis Work Supervisor: Ing Jana Veselá**

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je mým původním autorským dílem, které jsem vypracoval samostatně. Veškerou literaturu a další zdroje, z nichž jsem při zpracování čerpal, v práci řádně cituji a jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v univerzitní knihovně.

V Praze dne

Jméno autora .....

## **Poděkování**

Rád bych zde poděkoval své vedoucí Ing. Janě Veselé za odborné vedení a konzultace, které přispěly k vypracování mé bakalářské práci.

Dále bych rád poděkoval Bc. Haně Vočkové za užitečné rady ohledně zpracování praktické části práce.

## **Anotace**

V mé bakalářské práci se věnuji problematice oceňování nemovitého majetku. Cílem práce je popsání jednotlivých metod používaných pro ocenění a následné aplikování na konkrétní případ. Práce je rozdělena do dvou částí: teoretickou a praktickou. V teoretické práci vysvětluji základní pojmy potřebné pro pochopení problematiky, určení právních předpisů a vymezení používaných metod ocenění. Popisuji tři používané postupy metod a to nákladovou, výnosovou a porovnávací. Tyto metody jsou využívány ve dvou principech, a to na základě oceňovacího předpisu a dle oceňovací metodiky. V praktické části jsem si vybral a aplikoval na danou nemovitost metodu tržního oceňování dle metodiky Evropských a Mezinárodních standardů. V závěru práce dochází ke stanovení obvyklé ceny díky porovnávací metodě, která je nejoptimálnější z pohledu trhu a respektuje stav nabídky a poptávky.

## **Klíčová slova**

Oceňování nemovitostí, majetek, trh, metody výpočtu, stavba, tržní ocenění

## **Annotation**

In my bachelor thesis I deal with the issue of real estate valuation. The aim of the work is to describe the various methods used for valuation and subsequent application to a particular case. The thesis is divided into two parts: theoretical and practical. In the theoretical work I explain the basic concepts necessary for understanding the issue, determining the legal regulations and defining the valuation methods used. I describe three methods used, namely cost, yield and comparative methods. These methods are used in two principles, based on a valuation regulation and a valuation methodology. In the practical part I chose and applied the method of market valuation according to the methodology of European and International Standards. At the end of the thesis, the usual price is determined thanks to the comparative method, which is the most optimal from the point of view of the market and respects the state of supply and demand.

## **Keywords**

Real estate valuation, property, market, calculation methods, construction, market valuation

|                                                                  |              |
|------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>ÚVOD.....</b>                                                 | <b>9-10</b>  |
| <b>TEORETICKÁ ČÁST.....</b>                                      | <b>11-25</b> |
| <b>1 ČR A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....</b>                         | <b>11</b>    |
| <b>2 ZÁKLADNÍ POJMY .....</b>                                    | <b>12-18</b> |
| 2.1 Nemovitost.....                                              | 12           |
| 2.2 Pozemek a parcela .....                                      | 12           |
| 2.3 Stavba.....                                                  | 13           |
| 2.3.1 Budova .....                                               | 14           |
| 2.3.1 Byt.....                                                   | 14           |
| 2.4 Katastr nemovitostí .....                                    | 14           |
| 2.5 Věcná práva náležící k nemovité věci .....                   | 15           |
| 2.5.1 Vlastnictví a spoluvlastnictví .....                       | 16           |
| 2.5.2 Věcné břemeno .....                                        | 16           |
| 2.6 Cena a hodnota.....                                          | 17           |
| 2.6.1 Cena zjištěná(administrativní, úřední) .....               | 17           |
| 2.6.2 Cena pořizovací.....                                       | 17           |
| 2.6.3 Věcná hodnota.....                                         | 18           |
| 2.6.4 Výnosová hodnota.....                                      | 18           |
| 2.6.5 Cena obvyklá(obecná tržní) .....                           | 18           |
| <b>3 TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....</b>                       | <b>19-21</b> |
| 3.1. Účely oceňování nemovitostí.....                            | 19           |
| 3.2 Podklady pro oceňování nemovitostí.....                      | 19           |
| 3.3 Znalecká činnost .....                                       | 20           |
| 3.4 Trh a chování trhu.....                                      | 21           |
| <b>4 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ .....</b>                      | <b>22-25</b> |
| 4.1. Metody tržního oceňování nemovitostí .....                  | 22           |
| 4.1.1 Nákladová metoda (stanovení věcné hodnoty) .....           | 22           |
| 4.1.2 Porovnávací metoda.....                                    | 23           |
| 4.1.3 Výnosová metoda.....                                       | 23           |
| 4.2. Metody oceňování nemovitostí dle oceňovacího předpisu ..... | 24           |
| 4.2.1 Oceňování staveb nákladovým způsobem .....                 | 24           |
| 4.2.2 Oceňování staveb porovnávacím způsobem .....               | 25           |

|                                              |                                                             |              |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------|
| 4.1.3                                        | Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobem ..... | 25           |
| <b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>                  |                                                             | <b>26-48</b> |
| <b>5</b>                                     | <b>OCENĚNÍ NEMOVITOSTI.....</b>                             | <b>26</b>    |
| 5.1                                          | Účel a předmět ocenění.....                                 | 27           |
| 5.2                                          | Metody oceňování.....                                       | 27           |
| 5.3                                          | Analýza trhu.....                                           | 28           |
| 5.4                                          | Nález a ocenění .....                                       | 29           |
| 5.4.1                                        | Identifikační údaje.....                                    | 29-34        |
| 5.5                                          | Ocenění .....                                               | 35           |
| 5.5.1                                        | Věcná hodnota nemovité věci .....                           | 35-37        |
| 5.5.2                                        | Výnosová hodnota nemovité věci .....                        | 38-40        |
| 5.5.3                                        | Porovnávací hodnota nemovité věci .....                     | 41-43        |
| 5.6                                          | Závěrečná analýza.....                                      | 44-45        |
| 5.7                                          | Předpokládaný další vývoj.....                              | 46           |
| 5.8                                          | Závěr ocenění.....                                          | 47           |
| 5.9                                          | Výsledná rekapitulace.....                                  | 48           |
| <b>ZÁVĚR .....</b>                           |                                                             | <b>49</b>    |
| <b>SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....</b>          |                                                             | <b>50</b>    |
| <b>SEZNAM ZKRATEK .....</b>                  |                                                             | <b>51</b>    |
| <b>SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ .....</b> |                                                             | <b>52</b>    |
| <b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>                    |                                                             | <b>53-54</b> |

## ÚVOD

V mé bakalářské práci se snažím objasnit dnes velmi časté téma v oblasti realit, a to je oceňování nemovitostí. Oceňování nemovitostí je věda, která se zabývá hodnotou nemovitosti.

Realitní trh je v současné době na vrcholu a podpora hypotečního bankovníctví vedla k velkému zájmu o nákup domů a bytů. A to nejenom pro vlastní bytovou potřebu, ale i jako bezpečnou investici. Můžeme se setkat i s velkým nárůstem poptávky po kancelářských a administrativních prostorech, což vede k další zástavbě volných ploch určených v územním rozhodnutí k zastavění. Rozvoj této oblasti je nejenom ve velkých městech, ale zájem je i o venkovské objekty, které potom slouží pro rekreaci nebo případně pro pronájem. Na tak obrovskou poptávku musí odpovídat i nabídka a tím se nám do prostředí oceňování dostává pojem trh. Tržní prostředí je velmi důležité z více pohledů, protože se může jednat o velkou výhodu. Objekt ať může být sebe lepší, ale bude v oblasti kde po něm není poptávka nemůže konkurovat objektu, který má horší parametry, ale bude se nacházet například v centru Prahy, kde je poptávka obrovská. Samozřejmě nezáleží jen na umístění objektu, ale i využití může být zásadní.

Metodika oceňování nemovitostí na tuto skutečnost nutně musela reagovat, protože před rokem 1989 byl zcela vyhovující administrativní způsob oceňování, který vychází z prostého ohodnocení stavebních konstrukcí, opotřebení a další. Většinu nemovitého majetku totiž vlastnil stát a případné zbytky se staly mezi občany neprodejně. Po roce 1989 přichází změna, kdy došlo k velké revoluci v oblasti soukromého vlastnictví, a proto vznikla vyhláška č. 182/88 Sb., která měla být nástrojem pro ohodnocení nemovitého majetku. V současnosti je v platnosti zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a jeho platná vyhláška č. 441/2013 Sb. Vyhláška nám poskytuje přesný postup ocenění nemovitého majetku pomocí třech základních metod a to nákladovou, porovnávací a výnosovou.

S narůstajícím zájmem o reality, ale začal být problém s oceňováním nemovitého majetku v určitých odvětví například již zmíněné administrativní objekty, protože neodpovídaly skutečnosti. A právě zde nastoupila na řadu metodika obsahující pravidla Evropských a Mezinárodních oceňovacích standardů, která je stále průběžně doplňována o nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů

(IVS a TEGoVA). Tato metodika určuje přesný postup nikoliv výpočtu, ale především analýzy a systematičnosti, jak postupovat při zhodnocení nemovitého majetku. Před rozhodnutím, kterou metodu použít, musí být s největší důsledností provedena analýza trhu a tržních podmínek. I zde máme tři metody výpočtu shodně nazvané nákladová, porovnávací a výnosová, ovšem s úplně jiným postupem výpočtu.

Samozřejmě pro laika může být zavádějící pojmenování obou metod a jejich postup, protože první metodu nám určuje zákon a je téměř bezchybný, avšak druhou metodou můžeme dojít k úplně jinému závěru, ale výsledek v širším měřítku mnohem lépe pojatý, protože koresponduje s ekonomickou situací v zemi. Zde se tedy i liší znalci a odhadci, protože jedni můžou preferovat metodu dle vyhlášky a jedni na základě trhu.

Cílem této bakalářské práce je v teoretické části popsat a vysvětlit základní pojmy a metody oceňování nemovitostí a v praktické části pak zjistit cenu hotelu včetně příslušenství a pozemku, a to tržním způsobem, protože tato problematika mne zajímá více než ocenění nemovitosti vyhláškovým způsobem.

# TEORETICKÁ ČÁST

## 1 ČR A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

V České republice se můžeme setkat se dvěma způsoby ocenění nemovitostí. Prvním způsobem ocenění je na základě cenových předpisů, jehož výsledkem je cena zjištěná, často bývá označovaná jako cena administrativní. Druhým způsobem je ocenění na tržních základech, jehož výsledkem je pak především tržní hodnota, lze se však setkat i s případy kdy je určen jiný typ hodnot. V naší legislativě však není zatím termín tržní hodnota známý, někde se však můžeme setkat s jejím synonymem, a to je obvyklá cena. Právě typ tržní hodnota je pro mne v této bakalářské práci prioritní, mohu ho označit jako oceňování na tržních principech, aby nedošlo k omylům a v označení cen nejdříve uvedu a stručně charakterizuji hlavní rozdíly mezi oběma typy metod oceňování.<sup>1</sup>

První typ ocenění se označuje dle vyhlášky je výsledek tzv. zjištěné ceny, tato cena je stanovena dle příslušného cenového předpisu, kterým je v současnosti zákon číslo 151/97 Sb. V zákoně je pevně daný postup výpočtu a jedná se tedy o metodu, která téměř vylučuje větší chybu a odchýlení. A právě zde může docházet k problémům spojeným s předepsaným postupem, kdy znalec nemusí hodnotit žádný jiný faktor a soustředit se jen na výpočet čímž mu ceně může být téměř lhostejná. Znalec není povinen zhodnotit jeden z nejdůležitějších faktorů při obchodování s nemovitostí jímž je trh a chování na trhu. Trh je součástí obchodování a nemůžeme tedy zhodnocovat nemovitost bez jejího posouzení na trhu, vždyť přinejmenším poptávka a nabídka nám z největší části formují trh s nemovitostmi. A proto je pro mne jako pro budoucího znalce důležité rozlišovat tyto dvě metody. Za velkou výhodu lze samozřejmě považovat, že ocenění dle vyhlášky má jednoznačně stanovený postup a můžeme ho označit za objektivní. Tento typ ocenění se u nás nejčastěji vyskytuje u daně z převodu nemovitosti nebo při jejím prodeji.

U tržní ceny neexistuje přesný postup výpočtu ani zhodnocení, existují však metodiky stanovené a Mezinárodní i Evropské oceňovací standardy. Tyto standardy označují tržní cenu jako odhadnutou částku, za kterou je možné k datu ocenění posuzovaný majetek směnit mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.<sup>2</sup> Jedná se tedy o cenu, kterou musí znalec pečlivě odhadnout a zhodnotit všechny faktory ovlivňující nemovitost a jak už bylo zmíněno její postavení na trhu.

---

<sup>1</sup> ZAZVONIL Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*, 1. vyd. Praha: Ekopress, 2012, s. 21. ISBN 978-80-86929-88-0

<sup>2</sup> ASA Europe. *Mezinárodní oceňovací standardy*. Praha: Ekopress 2018. s. 12. ISBN 978-80-87865-44-6

## 2 ZÁKLADNÍ POJMY

Při ocenění je nejdříve nutné znát alespoň základní užívané pojmy. V této kapitole se budu zabývat těmi nejdůležitějšími pojmy, které jsou vymezené například v katastrálním zákoně, ale také pojmy jako jsou cena a hodnota. Je důležité vědět co to nemovitost je a s jakými druhy se můžeme potkat a všechny aspekty, které je důležité vědět před samotným procesem ocenění.

### 2.1 Nemovitost

Dle občanského zákoníku jsou nemovité věci vymezeny jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.<sup>3</sup> Jednodušeji řečeno nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Dále pak jsou nemovitostmi i porosty jakožto součást pozemků a dále vodní plochy, které pozemky překrývají. Za nemovitosti se považují veškeré stavby bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. O stavby se jedná i v případě kdy jsou výstavby, kdy tyto stavby nazýváme tzv. rozestavěné stavby. V tomto případě však musí být stavba ve fázi skutečné realizace, nikoliv pouze přípravy.<sup>4</sup>

### 2.2 Pozemek a parcela

Pozemkem se dle katastrálního zákona (zák. č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů) rozumí „*Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územně správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhu pozemku, popř. rozhraním způsobu využití pozemku.*“<sup>5</sup> V katastru nemovitostí se pozemky evidují v podobě parcel s přiděleným parcelním číslem, geometrickým a polohovým určením, druhem pozemku a jeho výměra. Všechny údaje pak znalec může získat prostřednictvím Českého zeměměřičského a katastrálního úřadu nebo od vlastníka pozemku. Zjednodušeně lze říct, že rozdíl mezi pozemkem a parcelou je ten, že parcela je v katastru evidována.

Součástí pozemku je dle NOZ § 506

- Jsou prostory nad povrchem i pod povrchem terénu
- Stavby zřízené na pozemku, s výjimkou dočasných staveb

---

<sup>3</sup> Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník. In: Sbírka zákonů České republiky. 1964, § 498 ISSN 0322-8037

<sup>4</sup> ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1 vyd. Praha: CEDUK, 1996. s.13. ISBN 80-902109-0-2

<sup>5</sup> Zákon č. 344/1992 Sb. katastrální zákon. In: Sbírka zákonů České republiky. 1992, § 27. ISSN 1211-1244

Pro účely oceňování se pozemky dělí na:<sup>6</sup>

1. Stavební pozemky:
  - a. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
  - b. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění,
  - c. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku,
  - d. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí s právem stavby
  - e. zastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
  - f. zastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu ostatní plochy, které jsou již zastavěny
2. Zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvale travní porost,
3. Lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky
4. Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
5. Jiné pozemky – např. nevyužitelné pozemky a neplodná půda, což může být roklina, bažina a jiné.

## 2.3 Stavba

Stavba je produktem jakékoliv stavební činnosti (stavební a montážní technologie). Dle občanského zákoníku je stavba součástí pozemku, dále stavba může být, jak movitou tak nemovitou věcí. Jak už bylo zmíněno řadí se pod tento pojem i tzv. rozestavěná stavba.

Pro účely oceňování se stavby dělí na:<sup>7</sup>

1. Stavby pozemní, kterými jsou
  - a. Budovy, jenž jsou stavby prostorově soustředěné, navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
  - b. Jednotky
  - c. Venkovní úpravy

---

<sup>6</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování nemovitostí. In: Sbírka zákonů České republiky. 1997, § 9. ISSN 2363-2024

<sup>7</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování nemovitostí. In: Sbírka zákonů České republiky. 1997, § 3. ISSN 2363-2024

2. Stavby inženýrské inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou dopravní, vodní stavby, stavby pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
3. Vodní nádrže a rybníky
4. Jiné stavby

Součástí stavby jsou okna, dveře, střešní krytina a žlaby, elektrická vedení, vodovodní a plynová potrubí atd. Blíže a přesněji je součást věci definovaná v OZ. Naopak součástí stavby nejsou například elektrické spotřebiče, které jsou zapojeny pouze do zásuvky, jedná se o věci movité.

Při odhadu hodnoty nemovitosti se většinou setkává s celým souborem souvisejícím s nemovitostí jako pozemek nebo soubory skládající se z více parcel i staveb, venkovních úprav, zpevněných plocha, oplocení, studny atd. V těchto případech rozlišujeme stavby na vedlejší a hlavní. Do hlavních řadíme stavby s číslem popisným například rodinný dům a garáž, do vedlejších patří všechno ostatní může se jednat o kůlnu či stodolu, které se liší tím, že nemají číslo popisné a nejsou tedy evidované v katastru nemovitostí.<sup>8</sup>

### **2.3.1 Budova**

Budova je nadzemní stavba, která je se zemí pevně spojena základem a je uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.<sup>9</sup>

### **2.3.1 Byt**

Byt nebo bytová jednotka je místnost či soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.<sup>10</sup>

## **2.4 Katastr nemovitostí**

„Katastr je souborem informací o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a další právní vztahy.“<sup>11</sup>

Důležitou součástí katastru je katastrální mapa, zobrazují Českou republiku v souřadnicovém systému S-JTSK. Katastr nemovitostí sídlí v každé obci, využívat jde však i dálkově pomocí internetového vyhledávání [www.czuk.cz](http://www.czuk.cz). Před samotným započítáním práce ocenění, znalec vyhledá všechny potřebné informace právě na katastru.

---

<sup>8</sup> BRADÁČ, A., *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Cerm, 2009, s. 14. ISBN 978-80-720-4930-1.

<sup>9</sup> Zákon č. 256/1992 Sb. o katastru nemovitostí. In: Sbírka zákonů České republiky. 1992, § 9 ISSN 1335-2237

<sup>10</sup> Zákon č. 256/1992 Sb. o katastru nemovitostí. In: Sbírka zákonů České republiky. 1992, § 10 ISSN 1335-2237

<sup>11</sup> BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Cerm, 2009, s. 62. ISBN 978-80-720-4930-1.

Druhy zápisu do Katastru nemovitostí:

1. Vklad - zapisují pouze práva ze zákona 265/92 (Vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného břemena). Vkladem se zapisují práva vzniklá na základě smlouvy (kupní, darovací, směnná...)
2. Záznam - zapisují práva ze zákona 265/92 (vlastnické, zástavní, věcné břemeno, předkupní právo), která vznikla na základě rozhodnutí správních orgánů, soudů... (soudní řízení, dědictví, rozvod, komplexní pozemkové úpravy...).
3. Poznámka - zapisují rozhodnutí, která omezují vlastníka při dispozici s nemovitostí.

Katastr nemovitostí eviduje:

1. Pozemky v podobě parcel
2. Budovy spojené se zemí pevným základem – kterým se přiděluje evidenční nebo popisné číslo nebo budovy které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele.
3. Byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky
4. Rozestavěné budovy nebo byty

## 2.5 Věcná práva náležící k nemovité věci

Věcná práva jsou součástí občanského právo a jsou upravována v občanském zákoníku. Jak už z pojmu vyplývá jedná se o práva k věci, nejčastěji se obsahově setkáváme s právem vlastnickým, které nejvíce vystihuje povahu vztahu k věci. Věcná práva mají absolutní charakter, tzn. že oprávněná osoba je chráněna proti neoprávněným zásahům dalších osob a při svém výkonu není závislý na právech jiných osob. „*Obsahuje i vztah mezi oprávněným a vlastníkem, jehož právo je omezeno tak, že nemůže věc plně užívat či je nucen trpět něco, co by jinak nemusel.*“<sup>12</sup>

Pojmem „věc“ se v občanském zákoníku stanovuje předmět občanskoprávních vztahů. V § 119 OZ je potom provedeno základní dělení věcí na movité a nemovité a vymezení nemovitostí.

Součástí věci je vše co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> KNAPP, V. Předmět a systém československého socialistického práva občanského. Praha: československá akademie věd, 1959, s. 111

<sup>13</sup> Zákon č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník. In: Sbírka zákonů České republiky. 2012, § 32 ISSN 1213-1892

Druhy věcného práva: K věci vlastní

- Držba
- Vlastnictví

K věci cizí

- Právo stavby
- Věcná břemena
- Zástavní a podzástavní právo
- Zadržovací právo

### **2.5.1. Vlastnictví a spoluvlastnictví**

Základní právní normy vztahující se k vlastnictví jsou obsaženy v Listině základních práv a svobod. Dále je většina právních norem jako například nabytí, ochrana a omezení rozvedena v občanském zákoníku. Vlastník je dle § 123 OZ oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky, dle § 124 všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.<sup>14</sup>

Spoluvlastnictví je založeno na stejné podstatě jako vlastnické právo. Věc může být ve vlastnictví jednoho nebo více subjektů. V druhém případě se na všechny spoluvlastníky pohlíží jako na jednoho vlastníka. Spoluvlastnictví můžeme rozdělit dle občanského zákona do dvou kategorií. Prvním je podílové spoluvlastnictví, kde velikost podílu vyplývá z právní skutečnosti nebo na účasti spoluvlastníka ve spoluvlastnictví. Spoluvlastnický podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na právech a povinnostech společného vlastnictví věci. Nejčastější případ podílového spoluvlastnictví je u nemovitých věcí pozemků.

Druhým typem spoluvlastnictví je společné jmění manželů, které nabývá platnosti (pokud není uvedeno jinak) datem sňatku.

### **2.5.2 Věcné břemeno**

Termín věcné břemeno případně služebnost, označuje určitá omezení vlastníka nemovitosti ve prospěch jiné osoby, tak že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím nemovitosti, nebo patří určité osobě. Nejčastějším případem věcného břemene je na dožití, což například znamená při předání nemovitosti rodičů dětem, že rodič vytvoří věcné břemeno svým dožitím a až po smrti věcné břemeno zaniká.

---

<sup>14</sup> Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník. In: Sbírka zákonů České republiky. 1964, § 123,124. ISSN 0322-8037

Věcné břemeno může vzniknout buď smlouvou, zákonem nebo rozhodnutím soudu a zaniknout může nastane-li trvalá změna, že věc již nemůže sloužit potřebám oprávněné osoby nebo například smrtí. Věcná břemena vznikají za situace, kdy nelze problém řešit prodejem či pronájmem.

## 2.6 Cena a hodnota

Při oceňování dochází k určité přeměně předmětu ocenění (v našem případě nemovitosti) za peněžní ekvivalent. Zde nastává situace, kdy musíme rozlišit pojmy cena a hodnota, avšak v praxi jsou tyto pojmy často zaměňovány.

Cena se užívá pro označení požadované, nabízené nebo skutečně zaplacené částky za zboží nebo službu. Lze ji vyjádřit konkrétním číslem a je nebo není zveřejněna. Zůstává historickým faktem.

Pojmem hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou ani nabízenou cenou. Je to ekonomické vyjádření peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se pouze o odhadnutou částku, která se pohybuje v určitém rozmezí. V tomto případě nám hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka, zboží nebo služby k datu kdy se odhad provádí. Existuje řada hodnot podle definice (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota, střední hodnota apod.), a každá z nich je většinou vyjádřena odlišným číslem.<sup>15</sup>

Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

### 2.6.1 Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Cena zjištěná podle cenového předpisu, tj. cena zjištěná (administrativní). Cenový předpis označuje zákon č. 151/97 s. o oceňování majetku, který říká: *Cena určená dle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.* Ve většině případů se klient setká s tímto výsledkem znaleckého posudku při daňovém řízení při prodeji nemovitosti.<sup>16</sup>

### 2.6.2 Cena pořizovací

Je taková cena, za kterou by bylo možné pořídit nemovitost v době jejího pořízení, bez odečtu opotřebení. Pořizovací cena se nejčastěji objevuje v účetní evidenci a v zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována jako *cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.*<sup>17</sup>

<sup>15</sup> BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Cerm, 2009, s. 54. ISBN 978-80-720-4930-1.

<sup>16</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování nemovitostí. In: Sbíрка zákonů České republiky. 1997, § 2. ISSN 2363-2024

<sup>17</sup> BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Cerm, 2009, s. 59. ISBN 978-80-720-4930-1.

### 2.6.3 Věcná hodnota

Věcná hodnota též dle právního názvosloví nazývaná jako " časová cena " věci, je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Reprodukční hodnota odpovídá výši nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení stejného či obdobného majetku. Věcná hodnota pak může být i náповěda v případě, kdy se investor rozhoduje nad nákupem již stávajícího nemovitého majetku nebo vynaložení nákladů na stavbu nové nemovitosti.

### 2.6.4 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno je to jistina, kterou je nutné při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. U nemovitosti se hodnota ujistí z dosaženého ročního nájemného, sniženého o roční náklady na provoz. Samozřejmě do nákladů se započítávají odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, pojištění a daň z nemovitosti.<sup>18</sup>

### 2.6.5 Cena obvyklá (obecná tržní)

Obvyklou cenou se dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. S mírnou odlišností je obvyklá cena definována také v § 2 zákona č. 526/1990 Sb. v aktuálním znění. Obvyklá cena se určí porovnáním.

Pro návrh tržní hodnoty máme dle oceňovacích standardů k dispozici tři základní metody, zatím co návrh obvyklé ceny vychází pouze ze statistiky dosažených cen při prodeji stejného případně srovnatelného majetku, nebo-li návrh obvyklé ceny lze podle její definice použít jen u metody porovnávací, která je založena na statisticky uskutečněných obchodech srovnatelných majetků na volné trhu v daném místě a stejném čase viz. dále.

To znamená, že při nedostatečném množství statisticky obdobných majetků nelze navrhnout obvyklou cenu.

---

<sup>18</sup> BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Cerm, 2009, s. 60. ISBN 978-80-720-4930-1.

## 3 TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

### 3.1 Účely oceňování nemovitostí

Účelem ocenění se myslí důvod, kvůli kterému je ocenění požadováno. Oceňování je systematická činnost, která poskytuje klientům odpovědi na jejich otázky ohledně hodnoty jejich majetku. Ocenění smí být vyhotoveno pouze k určitému právnímu úkonu (i plánovanému, který se nakonec nemusí uskutečnit). Účel ocenění musí být předem stanovený. Různé účely mají různé metody ocenění.

Nejčastěji to pak jsou:

- Směna nemovité věci
- Hypoteční účely nebo získání úvěru
- Vlastní přehled o tržní hodnotě
- Vypořádání pozůstalosti
- Vypořádání spoluvlastnictví (SJM, podílové spoluvlastnictví)
- Nepeněžitý vklad do majetku firmy
- Exekuce a dražby
- Daň s nabytí nemovitých věci
- Soudní spor
- Ocenění věcného břemene služebnosti nebo reálného břemene

### 3.2 Podklady pro oceňování nemovitostí

Všechny použité podklady je znalec povinen uvést v části nálezu znaleckého posudku (odhadu), případně v závěru v příložených přílohách. U všech použitých podkladů je nutné uvést celý názvem kdo a kdy ho vydal či schválil, pod jakým jednacím číslem je uveden a k tomu podstatný obsah.

Nejdůležitější a nejčastější podklady jsou:<sup>19</sup>

- **výpis z katastru nemovitostí**; stáří maximálně 3 měsíce
- **kopie příslušné části katastrální mapy** s vyznačením oceňovaných pozemků, odpovídající skutečnosti,
- **výpisy z pozemkové knihy**, zejména pokud se týká stáří starších staveb, dostupné z pozemkové mapy

---

<sup>19</sup> BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8. vyd. Brno: Cerm, 2009, s. 71. ISBN 978-80-720-4930-1.

- **cenová mapa pozemků**, pokud je v dané obci vypracována k datu ocenění
- **výkresová dokumentace** skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem,
- **stavebně právní dokumentace**
- **nájemní smlouvy** a výměry nájemného k bytům, nebytovým prostorům, venkovním plochám, zahradám apod. v oceňované nemovitosti respektive areálu,
- **pasporty nemovitostí**
- **přiznání k dani z nemovitostí**,
- **pojistné smlouvy** na živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu,
- **smlouvy o správě nemovitostí**,
- **smlouvy o službách** spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti,
- **výsledky místního šetření** (ohledání) nemovitosti, provedeného zásadně osobně odhadcem, za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka při měření,
- **v některých případech, zejména soudních sporech i další obsah spisu**, například výpovědi svědků, fotografie dřívějšího stavu atd.,
- **databáze informací**, například o dosahovaných cenách
- informace z DPZ – **dálkového průzkumu Země**

### 3.3 Znalecká činnost

Odhadci a znalci působící v oblasti oceňování nemovitostí nabízí práci odhadce nebo znalce. Na odhadce i znalce dohlíží jejich komora. Ta kontroluje profesní způsobilost a zajišťuje důstojnost v oblasti etiky. Možnosti a podmínky působení jako odhadce jsou součástí živnostenského zákona. Odhadce si musí požádat o vydání koncesní listiny, ta je vymezena pro oceňování věcí movitých a nemovitých, finančního majetku, podniků i nehmotného majetku. Pro získání koncese je nutné získat daný certifikát podle toho, jakou oblast si odhadce zvolí. Znaleckou činnost smí tudíž provádět jen osoby vedené v seznamu znalců. V seznamu znalců mohou být vedeny jak osoby fyzické, tak i právnické tzv. znalecké ústavy. Jmenování zabezpečuje ministerstvo spravedlnosti a předseda krajského soudu.

Dle zákona o znalcích a tlumočnících lze znalcem jmenovat osoby, které jsou:<sup>20</sup>

- občany České republiky nebo občany ostatních států Evropské unie,

<sup>20</sup> Zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících. In: Sbírka zákonů České republiky. 1967, § 4, ISSN 1211-4437

- způsobilé k právním úkonům v plném rozsahu,
- bezúhonné,
- nebyly v posledních třech letech ze seznamu znalců vyškrtuty,
- mají potřebné znalosti v oboru a absolvovaly výuku pro znaleckou činnost,
- mají osobní předpoklady pro řádné vykonávání znalecké činnosti.

### 3.4 Trh a chování na trhu

V teorii o oceňování nemovitého majetku se často setkáváme se s těmito pojmy, znalec či odhadce by měl sledovat trh s nemovitostmi, protože tržní hodnota nemovitostí vzniká ve speciálním segmentu trhu, tedy trhu s nemovitostmi. Trh s nemovitostmi je především trhem s plochami a prostory, které je možno více či méně smysluplně využívat. V tržním prostředí dále působí rozsáhlá škála cenotvorných stimulů, které je potřeba vyhledat, popsat a stanovit jejich váhu. Na rozdíl od trhu s většinou ostatním zbožím, nemovitosti nemohou být stejné, mají větší životnost, jsou nepřenosné, málo likvidní a na jejich trhu působí menší počet nakupujících a prodávajících. Díky tomu se nabídka s poptávkou pomaleji vyrovnává a je nepředvídatelnější.

Aby mohlo být uvažováno o tržní hodnotě musí být splněny následující podmínky:<sup>21</sup>

- Nemovitost musí danému subjektu přinášet určitý prospěch. Prospěch přitom nelze chápat pouze jako ten finanční
- Předpokladem musí být alespoň minimální poptávka. Což znamená reálnou pravděpodobnost existence potenciálního zájemce motivovaného k vlastnictví nemovitosti.
- Dále musí existovat alespoň minimální kupní síla, ochotna vstoupit do trhu s nemovitostmi a za danou nemovitost zaplatit.
- Nemovitost musí být legálně převoditelná dle legislativních předpisů

---

<sup>21</sup> ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, 1 vyd. Praha: CEDUK, s. 34. ISBN 80-902109-0-2

## 4 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Jak už bylo výše zmíněno v ČR máme dvě metody oceňování nemovitostí, první metoda je dle Mezinárodní či Evropské metodiky. Druhou metodou je dle oceňovacího předpisu zákona 151/97 Sb. a jeho vyhlášky.

### 4.1 Metody tržního oceňování nemovitostí

#### 4.1.1 Nákladová metoda (stanovení věcné hodnoty)

Věcná hodnota je reprodukční cena stavby snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou. K tomuto výsledku je přičtena tržní hodnota pozemku. Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.<sup>22</sup>

Tento postup by měl být aplikován u staveb, hal a průmyslových či zemědělských objektů určených například pro výrobu a skladování, kde původní konstrukční materiály a postupy již v současnosti nepoužívají nebo tam kde jsou již stávající stavby kapacitně a technicky málo využitelné.

U staveb je nutné stanovit:

- délka, zastavěná plocha a obestavěný prostor
- stáří stavby, úpravy prováděné v průběhu životnosti, opotřebení životnost a technický stav
- pořizovací cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru
- způsob užívání

Věcnou hodnotu staveb je nutné stanovit s přihlédnutím k opotřebení, tedy na její skutečný stavebnětechnický stav, morální, strategické, funkční a ekologické znehodnocení stanovuje pomocí vhodně zvolených metod.

Pro výpočet je nutné stanovit:

- stáří stavby a běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměny
- předpokládanou životnost

---

<sup>22</sup> MALÝ Bedřich, Oceňování nemovitostí – dokument pro znalecký kurz, s. 7

#### 4.1.2 Porovnávací metoda

Základním principem pro stanovení ceny nemovitosti pomocí porovnávací metody je stanovení ceny na základě porovnání námi hodnocené nemovitosti s obdobnými nemovitostmi prodávanými k datu ocenění. Lze říci, že čím je větší počet a čím jsou parametrově srovnávané nemovitosti shodnější, tím je výsledná stanovená cena přesnější. Mezi dvě základní metody používané v realitní praxi patří metoda přímého porovnání a metoda nepřímého porovnání (například metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny). Jednodušší metodou je metoda přímého porovnání. U této metody každou nemovitost z databáze porovnáваме s nemovitostí oceňovanou. Známa cena prodané (nebo nabízené) nemovitosti se upravuje koeficienty odlišnosti (koeficienty změny ceny na polohu nemovitosti, velikost nemovitosti, stavebně technický stav, vybavenost stavby, atd.).<sup>23</sup>

#### 4.1.3 Výnosová metoda<sup>24</sup>

Vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví, nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem. Při tom se předpokládá, že uvažované nájemné se váže jak ke stavbě, tak k pozemku, na kterém stavba stojí. Pronajímá se celý objekt. Jedná se o tržní ocenění. Jestliže se bude uvažovat, že současný trend nájemného bude přetrvávat a nebude nijak dramaticky docházet jak k výraznému zvyšování ani ke snižování nájemného, je přehled dosažitelného nájemného, přehled pronajatých ploch a obvyklé nájemné v místě uvedené.

Výnosová metoda je z pohledu oceňovací teorie transparentní, protože se vychází ze skutečného užitku a požitku nemovité věci. Je evidentní, že když nemovitost užitnou hodnotu, tak nemá ani směnou hodnotu. Skutečnou hodnotu nemovitosti pak označujeme jako zbytkovou hodnotu, zpravidla se jedná o hodnotu například pozemku. Užitek z vlastnictví se uvádí nejčastěji ve formě inkasovaného nájemného, zároveň se hodnota nájemného vztahuje i k pozemku. Základem postupu výpočtu je stanovení míry výnosnosti, která se určí z tzv. vícenásobné regresivní analýzy zjištěných kupních cen nemovitých věcí v jednotlivých regionech v ČR. Základní technikou propočtu výnosové hodnoty je pomocí zásobitele případně pomocí stanovení věčné renty.

Potřebné stanovené údaje:

- zůstatková životnost – doba ekonomického využití nemovitosti
- budoucí tok příjmů
- čistý roční stabilizovaný výnos
- roční náklady na provoz
- obhospodařovací náklady a odpisy

---

<sup>23</sup> MALÝ Bedřich, Oceňování nemovitostí – dokument pro znalecký kurz, s. 8

<sup>24</sup> MALÝ Bedřich, Oceňování nemovitostí – dokument pro znalecký kurz, s. 9

## 4.2 Metody oceňování nemovitostí dle oceňovacího předpisu<sup>25</sup>

Určuje zákon č. 151/1994 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Porovnávací metoda, výnosová metoda, nákladová metoda. Volba musí být samozřejmě zdůvodněna, na základě analýzy typu majetku.

### 4.2.1 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek a základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení vyhlášky 441/2013 Sb. V závislosti na účelu stavby.

Druhy staveb:

- **Budova a hala**
- **Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek**
- **Rekreační chata a zahrádkářská chata**
- **Garáž**
- **Vedlejší stavba**
- **Inženýrská a speciální pozemní stavba**
- **Venkovní úpravy**
- **Studna**
- **Hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení**
- **Oceňování jednotek**
- **Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo**
- **Jiné stavby**
- **Kulturní památka**
- **Rozestavěná stavba**
- **Stavba určená k odstranění**
- **Stavba, která není spojena se zemí pevným základem**

Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce:

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS ..... cena stavby v Kč,

CS<sub>N</sub> .... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp ..... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce:

$$pp = I_T \times I_P,$$

kde

I<sub>T</sub> ... index trhu podle § 4 odst. 1,

---

<sup>25</sup> Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování nemovitostí. In: Sbírka zákonů České republiky. 1997, ISSN 2363-2024

IP .... index polohy podle § 4 odst. 1.

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - O/100)$$

kde

$CS_N$  .... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

$ZCU$  ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21,

$P_{mj}$  ..... počet měrných jednotek stavby,

$O$ ..... opotřebení stavby v %,

1 a 100 ..... konstanty.

#### 4.2.2 Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Druhy staveb:

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek

Rekreační chata a zahrádkářská chata

Garáž

Jednotky

Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje u staveb podle vzorce:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p ,$$

kde

$CS_p$  ..... cena stavby určená porovnávacím způsobem,

$OP$  ..... obestavěný prostor v m<sup>3</sup>,

$ZCU$  ... základní cena upravená stavby v Kč za m<sup>3</sup>,

$I_T$  ..... index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

$I_p$  ..... index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

#### 4.2.3 Oceňování kombinací nákladového a výnosového způsobu

Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem, pokud k datu ocenění je celá stavba pronajátá nebo je částečně pronajátá nebo není stavba pronajátá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k vyhlášce č. 441/1997 Sb.

## **PRAKTICKÁ ČÁST**

### **5 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI**

**Hotel č.p. 26, Jarkovice s pozemkem p.č. 1110/04,  
dle LV č. xxx, v katastrálním území Bystřice u Benešova.**

**Předmět ocenění:** Návrh hodnoty nemovité věci pro prodej, Jarkovice 26,  
Bystřice u Benešova.

**Objednatel ocenění:** Jan Novák bytem v ulici xxxxx, č.p. xxxx

**Zpracovatel ocenění:** Marek Šnejdar

**Zadání:** Návrh hodnoty nemovité věci pro její prodej ke dni 20.02.2019

Posudek obsahuje včetně titulního listu 27 stran z toho 4 listy příloh, objednateli byl předán ve dvou vyhotoveních.

**V Praze dne:** 20.02.2019

**Podklady pro vypracování ocenění:**

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 00000 pro k.ú. Bystřice u  
Benešova  
Projektová dokumentace hotelu  
Prohlídka a místní šetření.  
Fotodokumentace hotelu

## 5.1 ÚČEL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

*Jedná se o návrh hodnoty nemovité věci pro prodej*, za účelem jejího prodeje, jedná se o hotel s kapacitou 70-ti lůžek, restaurací, dvěma salónky, kongresovým sálem a bowlingovou dráhou v ulici Jarkovice č.p. 26 s pozemkem o výměře 2000 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha o výměře 1500 m<sup>2</sup>, včetně jejich příslušenství v katastrálním území Bystřice u Benešova.

Ocenění je vypracováno v souladu s „Metodikou oceňování nemovitostí“ pro návrh hodnoty nemovité věci pro její prodej a pronájem.

Metodika obsahuje základní pravidla Evropských a Mezinárodních oceňovacích standardů, je průběžně doplňována o všechny nové poznatky a dohody, které vznikají v rámci evropského sdružení oceňovacích svazů (IVS a TEGoVA).

Kategorie hodnoty:

Podkladem pro sjednání tržní ceny (tj. realizované ceny na trhu) je tímto oceněním navržená tržní hodnota. Tato tržní hodnota je definována v souladu s TEGoVA a s Mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC.

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků.“<sup>26</sup>

## 5.2 METODY OCEŇOVÁNÍ

Metoda nákladová

Metoda výnosová

Metoda porovnávací

### APLIKACE METOD

Před rozhodnutím, kterou metodu použít, musí být s **největší důsledností provedena analýza trhu a tržních podmínek, a to se zaměřením na tyto základní faktory:**

- Povaha místního trhu.
- Druh oceňovaného majetku.
- Finanční klima v době transakce.
- Demografie blízkého a širokého okolí.
- Finanční klima v době transakce.

---

<sup>26</sup> Metodika

## 5.3 ANALÝZA TRHU

### **Atraktivita pozemku v lokalitě:**

Pozemek spolu se stavbou se nachází ve vesnici Jarkovice v okrese Benešov v obci Bystřice u Benešova. Pozemek je obklopen převážně rodinnými domy a rekreační usedlostí. Lokalitu ohraničuje z pravé části Jarkovický rybník, do kterého ústí Konopišťský potok. Z levé části pak lokalitu ohraničuje zemědělská půda. Nemovitost se nachází v jižní části vesnice u příjezdové komunikace směrem na Konopiště. Jedná se tedy o hlavní jižní tah do turistické oblasti Konopiště.

V blízkosti se nachází Konopišťský potok a lesy. Ve vzdálenosti 1,6 km se nachází zámek Konopiště s velkou návštěvností turistů. Lze předpokládat velký zájem návštěvníků o oblast Konopiště – zámecký park, Růžová zahrada, přírodní amfiteátr Konopiště, Kaplička sv. Anny a muzeum Konopiště.

### **Funkční využití:**

Dle současného způsobu využívání jde o pozemek, na kterém se nachází hotel. Nezastavěný pozemek je využit jako zpevněná a zatravněná plocha. Dle územní plánu se jedná o pozemkovou parcelu. Možné další využití je nepravděpodobné, protože pozemek je maximálně využit a hotel má stáří 10 let.

### **Trend v komoditě:**

Riziko budoucího využití majetku jako celku je nízké, protože se jedná o lokalitu v blízkosti města Benešov a turisticky frekventované oblasti Konopiště, ve které je velký zájem o ubytování.

### **Charakter staveb na pozemcích:**

Jedná se o hotel s kapacitou 70-ti lůžek, restaurací, dvěma salónky, kongresovým sálem a bowlingovou dráhou.

### **Současná míra využití:**

Jedná se o stavbu pro ubytování a rekreaci, vzhledem k lokalitě a turistické frekvenci se jedná o sezónní využití. Sezóna A převážně turisté a rekreační zájezdy, sezóna B převážně firemní akce, workshopy, večírky, atd.

### **Zátěž z minulosti:**

Nebyla jsem seznámena s žádnou skutečností, která by naznačovala zátěž pozemku, případnou kontaminaci pozemku.

**Společenský význam:**

Hotel se nachází v blízkosti města Benešov, které má veškerou vybavenost.

**Intenzita využití majetku:**

Je plně využit stavbou pro bydlení.

**Inženýrské sítě:**

Oceňovaný pozemek je vybaven základními a moderními inženýrskými sítěmi.

**Místní životní podmínky:**

Pozemek se nachází při hlavní ulici a v blízkosti zemědělské usedlosti, jedná se o klidovou lokaci.

**Dopravní napojení a možnost parkování:**

Hotel je dopravně dostupný osobní i autobusovou dopravou. Do 20 m od vchodu se nachází autobusová zastávka.

**Konfigurace terénu:**

Lokalita se nachází ve svažitém terénu se sklonem na jihozápad.

**Přístup k nemovitosti:**

Přímo z hlavní ulice Jarkovice.

## 5.4 NÁLEZ A OCENĚNÍ

### 5.4.1 Identifikační údaje

**Identifikace nemovitosti (majetku)**

|                                 |                                                               |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Vlastník majetku:               | Jan Novák bytem v ulici xxxxx, č.p. xxxx.                     |
| Adresa oceňovaného majetku:     | Jarkovice č.p.26 s pozemkem p.č. 1110/04 v Bytřici u Benešova |
| Kód katastrálního území:        | 616770                                                        |
| Název katastrálního území:      | Bystřice u Benešova                                           |
| Kód obce:                       | 529451                                                        |
| Název obce:                     | Bystřice                                                      |
| Počet obyvatel obce:            | 5 173                                                         |
| Datum stanovení počtu obyvatel: | 1.1.2006                                                      |
| Kód okresu:                     | CZ0201                                                        |
| Název okresu:                   | Benešov                                                       |
| Název kraje:                    | Středočeský kraj                                              |
| Název státu:                    | Česká republika                                               |
| Poloha v obci:                  | Západní oblast                                                |
| Časové koeficienty:             | ÚRS                                                           |
| List vlastnictví č.:            | 00000                                                         |

### **Popis, účel a rozsah majetku:**

Předmětem ocenění je třípodlažní hotel s kapacitou 70-ti lůžek, restaurací, dvěma salónky, kongresovým sálem a bowlingovou dráhou v ulici Jarkovice č.p. 26 s pozemkem o výměře 2000, zastavěná plocha o výměře 900 m<sup>2</sup> včetně jejich příslušenství v katastrálním území Bystřice u Benešova.

Dle výpisu z katastru nemovitostí je na listu vlastnictví nemovitost uvedena jako „Budovy pro společné ubytování a rekreaci“. Právní stav nemovitosti se shoduje se skutečností.

### **Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:**

**Věcná břemena:** Dle výpisu z katastru nemovitostí není uvedeno žádné omezení k oceňované nemovitosti

**Zástavní práva:** Dle výpisu z katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 0000 v oddíle C není uvedeno žádné zástavní právo k oceňované nemovitosti.

**Ostatní omezení:** Nebyla zjištěna.

### **Poloha a charakteristika nemovité věci:**

Pozemek spolu se stavbou se nachází v Jarkovicích, v Bystřici u Benešova. Pozemek je obklopen převážně rodinnými domy, zemědělskou a rekreační usedlostí. V blízkosti se nachází Konopišťský potok a lesy. Ve vzdálenosti 1,6 km se nachází zámek Konopiště.

Na základě provedeného terénního průzkumu současného stavu území bylo zjištěno několik následujících funkčních území a objektů; nachází se zde Konopišťský potok a lesy, restaurace, v blízkosti je také Benešovské letiště, dále se zde nachází i průmyslový areál se skladovacími prostory a své zastoupené zde mají i v menší míře bytové domy s občanskou vybaveností, dále také fotbalové golfové hřiště. Kompletní občanská vybavenost je nedalekém Benešově nebo Bystřici

Pozemek je rovinatý, místy mírně svažitý. Příjezd k pozemku je možný po obecní asfaltové komunikaci.

## Popis a stav majetku:

### Architektonické řešení

Hotel je navržen na obdélném půdoryse o rozměrech 54x19 m – se třemi nadzemními podlaží. Hlavní vstup do objektu a vjezd na parkoviště je orientován z jižní strany od přilehlé komunikace. Obytné prostory hotelu jsou orientovány na SZ.

Fasády hotelu vytvářejí jednoznačný městský charakter stavby, podpořený celkovou formou, dispozicemi i volbou materiálů. Celkové formování fasády, pravidelný rastr okenních otvorů hotelových podlaží, jasné horizontální členění.

Nadzemní podlaží se nachází ve výškové úrovni +0,500 m. Nachází se zde společenské prostory jako konferenční sál, 2 salonky, bar s bowlingovou dráhou a hlavní restaurace a recepce pro hotel. Restaurace a bar mají svůj oddělený vstup, hlavní vstup je pak z hlavní komunikace.

1. Nadzemní podlaží je ve výškové úrovni +4,100 m. Zde se už nachází jednotlivé pokoje: 3 jednolůžkové, 14 dvoulůžkových a 1 apartmán. Jednotlivá patra propojuje komunikační jádro s dvouramenným schodištěm a výtahem. Komunikační jádro navazuje na dlouhou úzkou chodbu, která slouží jako vchod do jednotlivých pokojů. Všechny pokoje jsou vybaveny vlastním sociálním zařízením a to sprchovým koutem, umyvadlem a záchodem. Ve dvoulůžkovém pokoji se nachází lednice. Apartmány jsou vybaveny koupelnou s rohovou vanou, dále se pak v pokoji nachází kuchyňka s ledničkou a mikrovlnkou. Ve všech pokojích se nachází televize a vestavěné skříně.
2. Nadzemní podlaží je identické s 2. nadzemním podlažím. Nachází se zde stejný počet pokojů a stejné vybavení.

Všechny pokoje jsou vybaveny vstupní čipovou kartou. Po celém objektu je dostupná WIFI síť. Restaurace je k dispozici od 10:30-22:00 s výkonem kuchyně 300 jídel denně. Na restauraci navazuje letní terasa s kapacitou 60 míst. Bar s bowlingovou dráhou je v provozu mezi 14:00-22:00 a mezi 22:00-23:00 hodinou je v provozu jen bar.

Kongresové sály jsou především určeny pro firemní akce, workshopy, atd. hotel je tedy svým charakter určen pro větší počty skupin uživatelů. Dále se v hotelu nachází dva salonky, které mají přidružený charakter ke kongresovému sálu.

Kapacita hotelu:

Ubytovací kapacita 70 míst  
Restaurace 110 míst  
Bar a bowlingová dráha 50 míst  
Salonky 2x 30 míst  
Konferenční sál 125 míst

**Tabulka 1: Kategorie hotelů**

| <b>Pokoj</b>       | <b>vybavení</b>                     | <b>Σpokojů</b> | <b>lůžek/pokoj</b> | <b>Σlůžek</b> |
|--------------------|-------------------------------------|----------------|--------------------|---------------|
| Jednolůžkový pokoj | koupelna, WC, TV,                   | 6              | 1                  | 6             |
| Dvoulůžkový pokoj  | koupelna, WC, TV, lednice           | 28             | 2                  | 56            |
| Apartmány, balkón  | koupelna, WC, TV, kuchyně, bar, tel | 2              | 4                  | 8             |

Tabulka 1: kategorie hotelů

Hotel

|                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| obestavěná plocha        | 920 m <sup>2</sup>  |
| podlahová plocha         | 1876 m <sup>2</sup> |
| obestavěný prostor       | 8200 m <sup>3</sup> |
| zpevněné plochy          | 580 m <sup>2</sup>  |
| pozemek                  | 2000 m <sup>2</sup> |
| zastavěná plocha celkově | 1500 m <sup>2</sup> |

Konstrukční řešení

Stavba je založena na základové desce tloušťky 120 mm, která je po obvodu doplněna železobetonovými pasy do nezámrazné hloubky 1200mm. Nosný konstrukční systém je stěnový.

Svislé konstrukce

Obvodové stěny jsou řešeny jako cihelní zdivo o tl. 300mm, na kterém je kontaktní zateplovací systém ETICS – s tepelnou izolací na bázi minerální vaty Isover tl. 100 mm..

V objektu jsou použity příčkové tvárnice značky Porootherm a to konkrétně Porootherm 30 AKU, Porootherm 17,5 a Porootherm 8.

Vodorovné konstrukce

V jednotlivých patrech jsou použity keramické trámové stropy MIAKO o tloušťce 150 mm, které jsou tvořené keramickými stropními vložkami a keramicko-betonovými stropní nosíky vyztuženými svařovanou prostorovou výztuží.

## Střešní konstrukce

Budova má sedlovou střechu konstruovanou pomocí prostých hambalkových krovů s pálenou krytinou tvořeny jednoplášťovou krytinou. Voda ze střechy je odváděna do okapů, čtyři jsou odváděny v budově a čtyři po obvodu stavby.

## Schodiště

Schodiště jsou z monolitických železobetonových podest a ramen. Podesty s rameny jsou vetknuty do svislých konstrukcí nosných stěn. V schodišťovém jadru je umístěna výtahová šachta. Schodiště jsou opatřena zábradlím o výšce 1100 mm.

## Podlahy

V hotelových pokojích jsou navrženy těžké plovoucí podlahy s laminátovou nášlapnou vrstvou, v koupelnách dlažbou, ve vstupní hale litým teracem, na schodišti epoxidovou stěrkou a na chodbách polyvinylchloridem. Ve společenských prostorech se nachází keramická dlažba.

## Výplně otvorů

Výplně otvorů tvoří hliníková okna s izolačními dvojskly.

## Povrchové úpravy konstrukcí

Obytné místnosti a společné prostory domu jsou omítány a opatřeny malbou. Na zdivo je použita vápenná štuková vnitřní omítka tl. 10 mm. Toalety a koupelny mají keramický obklad do výšky 2,05 m nad podlahu. Výtahová šachta je navržena z pohledového betonu.

## Technické řešení

Objekt je napojen na kabelový rozvod NN, vodovod, telekomunikační rozvody a plynovod.

Kanalizace je řešena jako oddílná. Z důvodu mastného provozu kuchyně restauračního zařízení je kontaminovaná voda z kuchyňského provozu

před vpuštěním do veřejné kanalizační sítě předčištěna v lapači tuků a olejů, který je pravidelně vyvážen a odpad následně ekologicky zlikvidován.

Dešťová kanalizace není napojena na veřejnou kanalizaci, ale na pozemku jsou umístěny dvě jímky na dešťovou vodu, která je následně vsakována drenážním potrubím do půdy na pozemku hotelu. Odvodnění střechy je zajištěno spádem 7% do žlabů a deseti svodů, které od sebe nejsou vzdálené více než 15m.

Kanalizační přípojka je dlouhá 87m a jsou na ní umístěny tři revizní šachty vzdálené od sebe 43m.

Zdrojem vytápění je plynový kotel umístěný v technické místnosti. Hlavní společenské místnosti jsou vytápěny pomocí podlahových konvektorů. V zázemí restaurace jsou desková otopná tělesa. V hotelových pokojích je umístěno podlahové vytápění.

### **Hodnocení technického stavu:**

Celkový stav objektu je ve **velmi dobrém stavebně technickém stavu**. Všechna vybavení hotelu jsou na lepší úrovni a ve velmi dobrém stavu. Prohlídkou nemovité věci nebyly shledány žádné závady, které by bránily v užívání věci. Objekt je průběžně udržován. Vybavení objektu je na dobré úrovni.

### **Popis a charakter pozemků:**

Zpevněná plocha kolem objektu je z asfaltu a zatravněná, celková rozloha plochy je ... m<sup>2</sup>. Dále se zde nachází terasa pro restauraci ze zámkové dlažby. Plocha z části slouží jako bezplatné parkoviště, pro nájemníky a návštěvníky.

### **Dokončení objektu:**

Jde o objekt stavebně dokončený a zkolaudovaný v roce 2009.

### **Ekologické zátěže:**

Z hlediska vztahu životního prostředí na nemovitost se jedná o lokalitu se zvýšenou hlučností a prašností, blízko hlavního komunikačního tahu. Toto hledisko ovlivňuje tržní hodnotu nemovitosti.

### **Seznam oceňovaných objektů:**

Hotel a příslušenství

Pozemek

Venkovní úpravy

## 5.5 OCENĚNÍ

### 5.5.1 Věcná hodnota nemovité věci:

#### Komentář:

Vychází z principu ocenění nákladovým způsobem, kde se jedná o *navržení hodnoty nemovité věci k datu ocenění*. Jde o jeden z podkladů pro návrh hodnoty.

Věcná hodnota je stanovena pomocí **ukazatelové metody**, která využívá soustavy průměrných rozpočtových ukazatelů.

Jako datová základna byla zvolena databáze stavebních objektů ÚRS. Dále je provedena úprava výchozí hodnoty metodou struktury stavebních dílů, kterou je zachyceno vybavení domu k datu místního šetření.

#### Základní hodnota dle JKSO:

801.7 Budovy pro společné ubytování a rekreaci

#### SKP:

46.21.19.1..1 Budovy hotelů

#### Materiálová charakteristika:

Svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků.

**Tabulka 2: Výpočet podlahové plochy pro zjištění ceny**

| Popis místnosti                | Výpočet v m                  | Výsledek v m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 1. NP                          | $270+2*40+130+250+90$        | 820                       |
| 2. NP                          | $1*25+3*14+14*18+234+25+242$ | 820                       |
| 3. NP                          | $1*25+3*14+14*18+234+25+242$ | 820                       |
|                                |                              |                           |
| <b>Podlahová plocha celkem</b> |                              | 2460                      |

**Tabulka 3: Výpočet obestavěné plochy:**

| Popis místnosti                | Výpočet v m | Výsledek v m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|-------------|---------------------------|
| 1. NP                          | $820*3,6$   | 2952                      |
| 2. NP                          | $820*3,2$   | 2624                      |
| 3. NP                          | $820*3,2$   | 2624                      |
|                                |             |                           |
| <b>Podlahová plocha celkem</b> |             | 1200                      |

**Výpočet reprodukční hodnoty:**

|                                 |                                              |
|---------------------------------|----------------------------------------------|
| Základní hodnota                | 6695 Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru |
| Hodnota po mat. charakteristice | 6150 Kč/m <sup>3</sup> obestavěného prostoru |
| Obestavěný prostor              | 8200 m <sup>3</sup>                          |
| Rozestavěnost                   | 100                                          |
| Reprodukční hodnota             | 50 430 000                                   |
| Úprava výchozí hodnoty          | strukturou stavebních dílů                   |

| Název stavebního dílu   | Podíl 1    | Hodnota (Kč)      | Koef          | Podíl 2    | RC (Kč)           |
|-------------------------|------------|-------------------|---------------|------------|-------------------|
| Základy a zemní práce   | 9,265      | 4 672 340         | 1             | 8,926      | 4 672 340         |
| Svislé konstrukce       | 13,985     | 7 052 636         | 1             | 13,475     | 7 052 636         |
| Stropy a podhledy       | 12,562     | 6 335 017         | 1             | 12,104     | 6 335 017         |
| Konstrukce střechy      | 5,946      | 2 998 568         | 1             | 5,727      | 2 998 568         |
| Krytina střechy         | 3,26       | 1 644 018         | 1             | 3,138      | 1 644 018         |
| Klempířské konstrukce   | 1,035      | 521 951           | 1             | 0,993      | 521 951           |
| Vnitřní omítky          | 4,872      | 2 456 950         | 1             | 4,691      | 2 456 950         |
| Úprava vnějších povrchů | 3,654      | 1 842 712         | 1,2           | 4,222      | 2 211 255         |
| Vnitřní obklady         | 3,876      | 1 954 667         | 1             | 3,731      | 1 954 667         |
| Schodiště               | 1,356      | 683 831           | 1             | 1,303      | 683 831           |
| Dveře                   | 5,98       | 3 015 714         | 1             | 5,759      | 3 015 714         |
| Okna                    | 4,546      | 2 292 548         | 1,1           | 4,815      | 2 521 803         |
| Podlahy                 | 8,356      | 4 213 931         | 1,2           | 9,660      | 5 056 717         |
| Vytápění                | 2,356      | 1 188 131         | 1             | 2,266      | 1 188 131         |
| Elektroinstalace        | 3,214      | 1 620 820         | 1             | 3,093      | 1 620 820         |
| Bleskosvod              | 0,56       | 282 408           | 1             | 0,535      | 282 408           |
| Vnitřní vodovod         | 1,987      | 1 002 044         | 1             | 1,911      | 1 002 044         |
| Vnitřní kanalizace      | 1,987      | 1 002 044         | 1             | 1,911      | 1 002 044         |
| Vnitřní plynovod        | 1,243      | 626 845           | 1             | 1,194      | 626 845           |
| Zdroj teplé vody        | 2,342      | 1 181 071         | 1             | 2,253      | 1 181 071         |
| Vybavení kuchyní        | 1,394      | 702 994           | 1,2           | 1,608      | 843 593           |
| Hygienická vybavení     | 1,4        | 706 020           | 1             | 1,345      | 706 020           |
| Výtahy                  | 1,2        | 605 160           | 1             | 1,152      | 605 160           |
| Ostatní                 | 3,624      | 1 827 583         | 1,2           | 4,187      | 2 193 100         |
| <b>Celkem</b>           | <b>100</b> | <b>50 430 000</b> | <b>1,0375</b> | <b>100</b> | <b>52 376 699</b> |

**Tabulka 4: Výpočet strukturou stavebních dílů****Výpočet věcné hodnoty:**

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Opotřebení          | Lineární                          |
| Stáří               | 10                                |
| Další životnost     | 90                                |
| Opotřebení          | 10%                               |
| Reprodukční hodnota | 52 376 699 X (1-0,1) = 47 139 029 |

**Reprodukční hodnota****52 376 699 Kč****Věcná hodnota****47 139 029 Kč**

### Věcná hodnota venkovní úpravy:

Venkovní úpravy se skládají z inženýrských sítí, komunikací s živičnou vrstvou, zpevněných ploch pro parkování vozidel, chodníků, osvětlení a části oplocení. Hodnota venkovních úprav byla navržena procentem z hodnoty hotelu, a to ve výši 5%.

|                             |                                            |
|-----------------------------|--------------------------------------------|
| Věcná hodnota nemovité věci | 47 139 029                                 |
| Reprodukční hodnota         | $52\,376\,699 \times 5\% = 2\,618\,835$    |
| Opotřebení                  | 10%                                        |
| Věcná hodnota               | $2\,618\,835 \times (1-0,1) = 2\,356\,951$ |

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Reprodukční hodnota</b> | <b>2 618 835 Kč</b> |
| <b>Věcná hodnota</b>       | <b>2 356 951 Kč</b> |

### Věcná hodnota pozemek:

Cena pozemku parc.č. 1110/04 zastavěného stavbou bytového domu je v cenové mapě oceněna na 1750 Kč/m<sup>2</sup>.

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Plocha (m <sup>2</sup> ) | 2000         |
| Celková hodnota          | 3 500 000 Kč |

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| <b>Jednotková cena</b> | <b>1750 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| <b>Věcná hodnota</b>   | <b>3 500 000 Kč</b>          |

### Rekapitulace věcné hodnoty:

| Název                        | Reprodukční cena [Kč] | Věcná hodnota [Kč] |
|------------------------------|-----------------------|--------------------|
| Hotel                        | 53 376 699            | 47 139 029         |
| Venkovní úpravy              | 2 618 835             | 2 356 951          |
| Pozemek                      | 3 500 000             | 3 500 000          |
| <b>Celkem (zaokrouhleno)</b> | <b>59 495 530</b>     | <b>52 995 980</b>  |

Tabulka 5: Rekapitulace věcné hodnoty

### 5.5.2 Výnosová hodnota nemovité věci:

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno výnosovou metodou na bázi tržních hodnot. Výnosová metoda se považuje za základní způsob oceňování majetku, který slouží k podnikatelské činnosti. Metoda stanovení výnosové hodnoty nemovité věci vychází z principu ocenění užitku z vlastnictví nemovité věci plynoucí ve formě nájemného inkasovaného vlastníkem (pronajímatelem).

U nemovitosti typu hotel se jedná o procento využitelnosti ubytovacích kapacit a poskytnutých služeb oří standardním vybavení objektu zařizovacími předměty, i když u současného hodnoceného hotelu je vybavení mírně nadstandardní.

Roční příjmy a náklady:

Jejich kvantifikace je provedena na základě následujících výchozích podmínek a předpokladů:

Vychází se z počtu lůžek a tzv. dosahované průměrné roční obloženosti. Rozbory, výpočty a číselné hodnoty ročních hrubých výnosech a nákladech na podkladě účetních výkazů jsou dokladovány v příloze č. 6 (na konci posudku je připojena)

#### Výnosová hodnota nemovitosti metodou zásobitele – vstupní hodnoty

##### Návrh míry kapitalizace:

Z trhu nemovitých věcí v regionu:

|                                             |          |                   |
|---------------------------------------------|----------|-------------------|
| druh nemovitosti:                           | ČV =     | 5 696 152 Kč/ rok |
| určení atraktivity lokality v regionu:      | LOKreg = | 2                 |
| určení atraktivity daného místa v lokalitě: | LOKm =   | 2                 |

|                                            |     |          |
|--------------------------------------------|-----|----------|
| konstanty z regresivní analýzy do rovnice: | a = | 1740,743 |
| podle druhu nemovitosti a regionu          | b = | 11,774   |
|                                            | c = | 47,174   |
|                                            | d = | 4,743    |

lineární regrese

$$r = \text{ČV} / (a + b * \text{ČV} + c * \text{LOKreg} + d * \text{LOKm}) = 0,084930567 \quad 8,49 \%$$

**Tabulka 6: Vyčíslení hrubého výnosu nemovitosti:**

|                                                                                       |            |             |           |   | Kč/rok                                      | Kč/rok            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-----------|---|---------------------------------------------|-------------------|
| lůžka za 12 měsíců dle obloženosti                                                    |            |             |           |   | 6 621 200                                   | 6 621 200         |
| tržby restaurace bez surovin/rok                                                      | 15 542 985 | -12 542 325 | 3 000 660 | 1 | 3 000 660                                   | 3 000 660         |
| příjem za služby konferenční sály, salonky, bowling, bar                              |            |             |           |   | 2 684 200                                   | 2 684 200         |
| prodej suvenýrů na recepci                                                            | 157 653    | -75 656     | 81 997    | 1 | 81 997                                      | 81 997            |
| nájemní smlouvy - roční $\Sigma$ jednotlivých nájemců                                 |            |             |           |   | <b>hrubý výnos celkem v Kč/rok.....HV =</b> | <b>12 388 057</b> |
| zráta z hrubého výnosů způsobená v důsledku převisu nabídky, fluktuací najemníků atd. |            |             |           |   | 10 % z HV                                   | 1 238 806         |

pozemek: jen zastavěná plocha stavbou, případně jen s přičtením plochy se stavbou funkčně využitě, zahrnutá do nájemného **m<sup>2</sup> = 1 500**  
 Stavba je součástí pozemku, takže výsledná výnosová hodnota je hodnotou nemovité věci jako celku. V některých případech, zejména je-li vzhledem ke stavu prvků krátkodobé životnosti (PKŽ) předpoklad již jen krátkodobé možnosti inkasa nájemného, poměrně krátká, nemusí mít stavba na konci této doby ještě zcela zanedbatelnou reziduální hodnotu. Takže k výnosové hodnotě celku patří ještě hodnota pozemku s reziduální hodnotou stavby (HP) diskontovaná na současnou hodnotu k datu hodnocení nemovité věci. Do nájemného se nezahrnují položky za energie ale i za všechny další služby, poskytované nájemci a placené nájemcem separátně jako zálohy na služby.

|                                                                                                              |             |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| Hrubé nájemné podle analýzy jako inkasovatelný budoucí peněžní tok (FCF: future cash flow) na nemotivou věc: | <b>HV =</b> | <b>11 149 251</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|

## 2. Určení obhospodařovacích nákladů, nutných k dosažení výnosu:

jsou to veškeré náklady spojené s obhospodařováním nemovitosti, a nezapočítávají se odpisy! Náklady spojené s obhospodařováním nemovité věci (areálu) je reálné po vyhodnocení převzít z účetních dokladů jako absolutní částky, v případě absence dokladů jako realitní % odhad z HV.

| Použit pouze:                                                   | relativní odhad      |        | nebo:  | absolutní částky                  |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|--------|--------|-----------------------------------|
| Daň z nemovitosti:                                              | jen absolutní částka |        |        | 15 609                            |
| Pojištění stavby:                                               | 0,21                 | % z HV | 23 413 | 0                                 |
| Opravy a údržba (roční)                                         | 0                    | % z HV | 0      | 391 339                           |
| Náklady na srpávu:                                              | 0                    | % z HV | 0      | 1 315 612                         |
| Náklady na provoz:                                              | 0                    |        | 0      | 3 707 126                         |
| Provozní náklady celkem:                                        | 0,21                 | % z HV | 23 413 | 5 429 685                         |
| Obhospodařovací náklady celkem za rok ON ( viz tabulka náklady) |                      |        |        | $\Sigma$ ON = 5 453 099           |
| ČZ celku = HV - $\Sigma$ ON =                                   |                      |        |        | čistý výnos (zisk) ČZ = 5 696 152 |

### 3. Čistý výnos (ČV) = hrubý výnos minus suma nákladů na obhospodařování

Čistý výnos je základem pro výnosové ocenění nemovité věci.

ČV (zaokrouhleno) =

5 765 779 Kč

**Výnosová hodnota nemovitosti (VHN) při stabilním výnosu z nemovité věci**

$$VHN_{\text{celku}} = \frac{\check{C}V_{\text{celku}}}{X} \cdot \frac{q^n - 1}{q^n(q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde:

ČV

=

čistý výnos nemovitosti

5 696 152

r

=

výnosová míra nemovitosti VMN

8,49%

q

=

(1 + r)

1,0849

n

=

zůstatková doba užití nemovitostí (zůstatková ekonomická životnost)

90

HP

=

reziduální hodnota nemovitosti na konci užitého období

50 000

VHN

=

Výnosová hodnota nemovitosti

66 969 665

Výnosová (zaokrouhlená) hodnota

**67 787 700 Kč**

### **5.5.3 Porovnávací hodnota nemovité věci:**

Porovnávací metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s podobnými nemovitostmi, které byly v nedávné době obchodovány. Srovnání bylo provedeno na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí s vyhodnocením údajů.

Poloha a charakteristika nemovité věci:

Nemovitá věc je třípodlažní hotel s konferenčním sálem, salonky, barem s bowlingovou dráhou a hlavní restaurací. Hotel má nosnou konstrukci z pálených zdících prvků.

Porovnání bylo provedeno s podobnými nemovitými věcmi, které byly realizovány v obdobných lokalitách.

#### **Nemovitá věc č. 1**

Jde o hotelový komplex se školicím centrem, 7237 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, který se nachází v obci Chlístov. V roce 2011 prošel komplex o 50ti lůžkách kompletní přestavbou a rekonstrukcí - Nové střechy, nová okna, nová kuchyň, restaurace, nové koupelny se sprchovými kouty a WC, nové rozvody elektřiny, vody a topení, nové radiátory, nové podlahy, nové vybavení pokojů, nový výtah, konferenční prostory vč. zázemí a zařízení, finská sauna. K hotelu patří samostatně

stojící budova o 2 bytových jednotkách s garážemi. Vytápění budov a ohřev vody zajištěn tepelnými čerpadly, dále solární panely a nová čistička odpadních vod. zahrada o celkové výměře cca 3700 m<sup>2</sup>. Hotel klienti využívají pro firemní akce (školení, teambuilding), svatby i turistické pobyty. Komplex je zákazníky velice pozitivně hodnocen v uživatelských recenzích.

#### **Nemovitá věc č. 2**

Jde o třípodlažní hotel s kategorií \*\*\* v obci Chocerady u Benešova. Kapacita hotelu je 58 lůžek ve dvou a třílůžkových pokojích vybavených vlastním sociálním zařízením včetně 3 pokojů s bezbariérovým přístupem. Součástí objektu je restaurace, bar, salonek, skladové prostory. Vhodný pro pořádání menších kongresů, svateb, přičemž součástí hotelu je též wellness centrum. Kapacita prostor je připravena pojmout 200 míst k sezení. Před hotelem se nachází velké parkoviště a zahrádka s herními prvky pro děti. Hotel je zcela funkční, v provozu a má zavedenou klientelu.

#### **Nemovitá věc č. 3**

Jde o dvoupodlažní hotel s bowlingem, který v současné době funguje jako školicí středisko s restaurací. Nemovitost se nachází v obci Struhařov. Objekt tvoří dvě na sebe navazující samostatné budovy, bowlingová herna s restaurací a školicí středisko s hotelem o celkové výměře užitné plochy 1700 m<sup>2</sup>. Kapacita restaurace činí cca 100 míst k sezení a při vhodných klimatických podmínkách je možné využívat venkovní terasu s kapacitou cca 50 míst. V 1.NP druhé části objektu se nachází konferenční místnost s kapacitou cca

100 osob, salonek cca pro 40 osob, recepce, 2 kanceláře, technická místnost a sociální zařízení. Ubytovací část pensionu se nachází ve 2.NP nad prostory pro školení a zahrnuje celkem 12 pokojů s 28 lůžky. Součástí hotelu jsou i přilehlé stavební pozemky o velikosti 5800 m<sup>2</sup>.

**Tabulka 8: Srovnání nemovitostí**

|                                      | Lokalita: Okres Benešov        |                          |                           |                           |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                                      | Oceňovaná nemovitost Jarkovice | Nemovitost č. 1 Chlístov | Nemovitost č. 2 Chocerady | Nemovitost č. 3 Struhařov |
| <b>Základní údaje:</b>               |                                |                          |                           |                           |
| Prodejní cena (Kč)                   |                                | 48 500 000,-             | 59 850 000,-              | 52 000 000,-              |
| Datum prodeje                        |                                | Rok 2018                 | Rok 2018                  | Rok 2018                  |
| <b>Kvalitativní parametry:</b>       |                                |                          |                           |                           |
| <b>Druh transakce</b>                |                                | realizace                | realizace                 | realizace                 |
| Korekční koef.                       |                                | 1,00                     | 1,0                       | 1,0                       |
| Cena upravená                        |                                |                          |                           |                           |
| Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> ) | 8200                           | 7237                     | 9050                      | 7982                      |
| Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )   | 1700                           | 1250                     | 2150                      | 1500                      |
| Počet podlaží                        | 0/3                            | 0/3                      | 0/3                       | 0/2                       |
| Velikost pozemku (m <sup>2</sup> )   | 1060                           | 382,0                    | 1000                      | 700,0                     |
| <b>Cena za 1m<sup>3</sup> O.P.</b>   |                                | 6 702                    | 6 613                     | 6 515                     |
| <b>Poloha v lokalitě</b>             | Okrajová část                  | okrajová část            | okrajová část             | okrajová část             |
| <b>Konstrukční systém</b>            | Zděný                          | zděný                    | zděný                     | zděný                     |
| <b>Vybavenost</b>                    | Lepší standard                 | Lepší standard           | Lepší standard            | Lepší standart            |
| <b>Fyzické opotřebení</b>            | 10%                            | 8%                       | 16%                       | 10%                       |
| <b>Funkční zastaralost</b>           | Není                           | není                     | není                      | není                      |
| <b>Ekonomická zastaralost</b>        | -                              | -                        | -                         | -                         |
| <b>Ekologické zatížení</b>           | Není                           | není                     | není                      | není                      |
| <b>Věcné břemeno</b>                 | není                           | není                     | není                      | není                      |
| <b>Architekton. působení</b>         | Dobré                          | Velmi dobré              | Dobré                     | Dobré                     |
| <b>Přístup k nemovitosti</b>         | Bez omezení                    | bez omezení              | bez omezení               | bez omezení               |
| <b>Výběr reprezentanta</b>           | Č.3                            |                          |                           |                           |

Při porovnání oceňované nemovitosti s výše uvedenými objekty je nutné zohlednit zejména lokalitu, technický stav, technické řešení, přístup, stáří objektu, v neposlední řadě byla také posouzena vybavenost lokality, životní prostředí, napojení na síť, napojení na dopravně komunikační systém, demografické podmínky a další cenotvorné vlivy.

Po zvážení všech okolností bylo rozhodnuto, že **vybraný reprezentant – nemovitost č. 3**, se nejvíce přibližuje oceňované nemovitosti zejména umístěním v obdobné lokalitě v obci Struhařov a dalšími parametry.

**Oceňovaný objekt je menší co do obestavěného prostoru a má větší výměru pozemků. Technický stav je obdobný,** vybavení je přibližně na stejné úrovni. V obou lokalitách je vybudována kompletní infrastruktura. Lokalitu můžeme hodnotit jako mírně lepší, nachází se zhruba ve stejné vzdálenosti od města Benešov jako naše oceňovaná nemovitost, avšak blíže hlavnímu městu Praha.

O.p. posuz.stavby=8200 m<sup>3</sup>\* **6 515,- Kč/m<sup>3</sup>** (cena reprezent.) = 53 420 195,- Kč x **0,95** **(koef. lokality**-dle realitních kanceláří) =.....  
**50 749 186,- Kč**

Na základě vyhodnocení srovnávaných parametrů a po provedené analýze trhu s uvedenými nemovitostmi je porovnávací hodnota oceňované nemovitosti v č.p. 26, Jarkovice s pozemkem č.p. 1110/04 a příslušenstvím navržena ve výši: 50 850 000,- Kč.

**Hotel č.p. 26, Jarkovice s pozemkem č.p. 1110/04- celkem :**

Porovnávací hodnota : **50 850 000 Kč**

**Tabulka 9: Rekapitulace majetku**

| Název                                                     | Reprodukční<br>cena [Kč] | Věcná<br>hodnota [Kč] | Výnosová<br>hodnota<br>[Kč] | Porovnávací<br>hodnota<br>[Kč] |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Hotel                                                     | 52 376 699               | 47 139 029            | -                           | -                              |
| Venkovní úprava                                           | 2 618 835                | 2 356 951             | -                           | -                              |
| Pozemek                                                   | 3 500 000                | 3 500 000             | -                           | -                              |
| <b>Hotel č.p. 26 Jarkovice<br/>s pozemkem č.p. 1110/4</b> | <b>59 495 530</b>        | <b>52 995 980</b>     | <b>67 787 700</b>           | <b>50 850 000</b>              |

Tab. 9

## 5.6 ZÁVĚREČNÍ ANALÝZA

Nemovitost č.p. 26 je situována v jižní části obce Jarkovice jako samostatně stojící u hlavní příjezdové komunikace Jarkovice. Přístup je bezproblémový jak pro osobní, tak pro autobusovou dopravu. Lokalita se nachází v blízkosti turisticky frekventované oblasti Konopiště, může se tedy předpoklad využití hotelu turisty. Lokalita je vzdálená 3 km jižně od centra města Benešov

Lokalita je tvořena převážně rodinnými domy a rekreačními usedlostmi realizovanými. V místě je vybudována kompletní infrastruktura. Lokalita je s městem spojena MHD. Ve městě je vybudována kompletní občanská vybavenost, odpovídající velikosti a významu města.

Jedná se o hotel s kapacitou 70-ti lůžek, restaurací, dvěma salónky, kongresovým sálem a bowlingovou dráhou.

### **Míra neobsazenosti:**

Jde o stavbu pro ubytování a rekreaci, vzhledem k lokalitě a turistické frekvenci se jedná o sezónní využití. Sezona A převážně turisté a rekreační zájezdy, sezona B převážně firemní akce, workshopy, večírky, atd. Podrobná tabulka viz. příloha č. 6.

### **Silné stránky:**

Objekt je udržovaný. V blízkosti se nachází turisticky frekventovaná oblast Konopiště a do vzdálenosti 3 km se nachází město Benešov. V místě je dostupná MHD a kompletní infrastruktura. Pozemek je udržovaný a dobře přístupný.

### **Slabé stránky:**

Plně závislý na turistech z oblasti Konopiště. Objekt se nachází v bezprostřední blízkosti potoka a hrozí povodně.

### **Konkurence hotelu:**

V okolí obce se nachází dva obdobné hotely v oblasti Konopiště. Dále pak do 5 km další 4 hotely. Oceňovaný hotel nabízí nižší cenu než konkurence, vzhledem k poloze.

**Tabulka 10: Přehled zjištěných hodnot:**

| Věcná hodnota [Kč] | Výnosová hodnota [Kč] | Porovnávací hodnota [Kč] |
|--------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>52 995 980</b>  | <b>67 787 700</b>     | <b>50 850 000</b>        |

**Odhad tržní ceny** je proveden na základě analýzy jednotlivých přístupů k ocenění nemovitého majetku. Podle vlastního úsudku stanovují tržní cenu s přihlédnutím na věcně stanovenou hodnotu a hodnotu porovnávací stanovenou na:

- věcná hodnota nemovitosti vyjadřuje substituční hodnotu majetku (náklady na pořízení po odečtení opotřebení), nemá vypovídací schopnost z hlediska trhu, ve vlastním ocenění je uvažována pouze podpůrně,
- výnosová hodnota představuje výnosový potenciál majetku a vyjadřuje přímé indikátory trhu z hlediska budoucích dosahovaných příjmů s ohledem na optimální možnosti využití, v okrajových částech okresu Benešov výnosová hodnota nedosahuje očekávaných výsledků
- **nejoptimálnější z pohledu trhu je hodnota porovnávací, respektující stav nabídky a poptávky trhu, disponibilní zdroje investorů, využitelnost a zpeněžitelnost.**

Tržní hodnota:

**51 000 000 Kč**

## 5.7 PŘEDPOKLÁDANÝ DALŠÍ VÝVOJ

Vymezení tržního segmentu: jako potencionální kupci připadají v úvahu především tuzemské firmy – převážně právnické osoby.

V případě prodeje lze očekávat zájem ze strany:

přímých investorů, kteří sami již nějaký hotel vlastní a rozšířili by tímto svoji značku a pokračovali by v provozu zavedeného hotelu s využitím stávajících klientů. To by vedlo k jejich možnosti nabídnout klientům více možností pro ubytování , případně i pro kongresovou turistiku..

ostatních investorů, kteří pohlíží na nemovitost jako na vhodnou investici, kterou lze například pronajmout, s výhledem pozdějšího výhodnějšího prodeje.

Ve všech případech jde však o zájemce, pro které je rozhodujícím kritériem kvalita lokality, úroveň služeb v porovnání s nabízenou cenou.

Hodnota uvedené nemovitosti při průběžné údržbě bude stabilní a případně pokud se investorovi podaří zachovat a zlepšovat hotelové služby a tím si zajistit stabilní klientelu, tak se dá předpokládat, že hodnota může i mírně růst.

**Tabulka 11: Souhrnná rekapitulace**

| Název majetku                                         | Věcná hodnota [Kč] | Výnosová hodnota [Kč] | Porovnávací hodnota [Kč] | Tržní hodnota [Kč] |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>Hotel č.p. 26 Jarkovice s pozemkem č.p. 1110/4</b> | <b>52 995 980</b>  | <b>67 787 700</b>     | <b>50 850 000</b>        | <b>52 000 000</b>  |

|                     |                                                                                                  |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Věcná hodnota       | 52 995 980 Kč<br><b>Padesátdvamiliónůdevětsetdevadesátpěttisícdevětsetosmdesát korun českých</b> |
| Výnosová hodnota    | 67 787 700 Kč<br><b>Šedesátsedmmiliónůsedmsetosmdesátsedmtisíc edmset korun českých</b>          |
| Porovnávací hodnota | 50 850 000 Kč<br><b>Padesátmiliónůosmsetpadesáttisíc korun českých</b>                           |

|                      |                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Tržní hodnota</b> | <b>51 000 000 Kč</b><br><b>Padesátjednamiliónů korun českých</b> |
|----------------------|------------------------------------------------------------------|

## 5.8 ZÁVĚR OCENĚNÍ

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh tržní hodnoty nemovitosti.

**Hotel č.p. 26, Jarkovice s pozemkem p.č. 1110/04,**

**dle LV č. xxx, v katastrálním území Bystřice u Benešova.**

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro návrh **tržní hodnoty k datu 20.02.2019**, je navržena hodnota nemovitosti ve výši:

**51 000 000,- Kč**

**Slovy: Padesátjednamiliónů korun českých**

Tato hodnota je bez odečtení poskytnutých úvěrů.

Hodnota je uvedena pro volnou nemovitost.

Návrh hodnoty neobsahuje DPH.

Razítko:

Podpis:

Zhotovitel zprávy :

.....

Marek Šnejdar

V Praze dne 20.02.2019

## **5.9 VÝSLEDNÁ REKAPITULACE**

„Tržní/netržní hodnotu nemovitosti č.p. 26, Jarkovice s pozemkem p.č. 1110/04 odhaduji:

**51 000 000,- Kč**

**Padesátjednamiliónů korun českých**

Vyjádřeno bez DPH. Přitom převod této nemovitosti – nemovité věci k datu ocenění podléhá DPH ve výši 4%, vyjádřeno nominálně:

**2 040 000,- Kč**

**Dvamiliónyčtyřicettisíc korun českých**

A tato daň by při uskutečnění transakce byla k uvedené hodnotě připočtena. Stejně tak by při uskutečnění transakce byly připočteny transakční náklady ve výši:

**60 000 ,- Kč**

**Šedesáttisíc korun českých**

(Tato hodnota bez odečtení poskytnutých úvěrů.)

Datum vyhotovení: 20.02.2019

Podpis:

## ZÁVĚR

Na začátku mojí bakalářské práce jsem se snažil popsat všechny důležité pojmy, definice a východiska, která se k oceňování nemovitostí vztahují. V poslední kapitole teoretické části jsou objasněny základní metody oceňování nemovitostí.

V praktické části jsem se zabýval ocenění hotelu v Bystřici u Benešova. Na ocenění nemovitosti jsem zvolil dle mého úsudku vhodnější metodu tržního oceňování dle Evropské a Mezinárodní metodiky. Při výpočtech jsem zjistil celkem tři ceny nemovitosti dle postupu výpočtových metod stanovení věcné hodnoty, výnosové hodnoty a porovnávací hodnoty. Poslední jmenovaná metoda je dle mých zkušeností tou neoptimálnější z pohledu trhu, protože respektuje stav nabídky a poptávky trhu. Ostatní metody jsou spíše jen informativní a pro kontrolu v jakém rozmezí se zhruba pohybujeme. U nákladové metody není téměř žádná možnost ověření a jak ovlivnit zjištěnou cenu. Výnosová metoda je velmi užitečná, jak získat informace pro případného kupce, jestli se mu nákup vyplatí. Právě proto jsem v závěrečné analýze zvolil vhodnou hodnotu určenou porovnávacím způsobem.

Díky velkému zájmu o nemovitosti si myslím že tento druh profese vedoucí k ocenění nemovitostí je velmi využíváný. Dnes už prakticky neexistuje prodej bez znaleckého posudku. Pomocí těchto zjištění mne problematika oceňování začala velmi zajímat a v budoucnu bych se ji začal více věnovat.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### Seznam použitých českých zdrojů

ZAZVONIL Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0

ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1 vyd. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2

BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Cerm, 2009. ISBN 978-80-720-4930-1.

KNAPP, V. *Předmět a systém československého socialistického práva občanského*. 2. vyd. Praha: československá akademie věd, 1959.

ASA Europe. *Mezinárodní oceňovací standardy*. Praha: Ekopress 2018. ISBN 978-80-87865-44-6

Zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník. In: Sbírka zákonů České republiky. 1964, ISSN 0322-8037

Zákon č. 256/1992 Sb. o katastru nemovitostí. In: Sbírka zákonů České republiky. 1992, ISSN 1335-2237

Zákon č. 344/1992 Sb. katastrální zákon. In: Sbírka zákonů České republiky. 1992, ISSN 1211-1244

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování nemovitostí. In: Sbírka zákonů České republiky. 1997, ISSN 2363-2024

Zákon č. 89/2012 Sb. nový občanský zákoník. In: Sbírka zákonů České republiky. 2012, ISSN 1213-1892

Zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících. In: Sbírka zákonů České republiky. 1967, ISSN 1211-4437

MALÝ B. *Oceňování nemovitostí* – dokument pro znalecký kurz

### Seznam použitých internetových zdrojů

ČÚZK - Úvod. ČÚZK - Úvod [online]. Copyright © [cit. 21.05.2019]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/>

## **SEZNAM ZKRATEK**

|        |                                                                                                                     |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IVS    | - International Valuation Standards Committee (Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy s celosvětovou působností) |
| TEGoVA | - The European Group of Valuers Associations ( Evropská organizace sdružující jednotlivé národní asociace odhadců   |

# SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ

## Seznam tabulek

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| Tabulka 1: Kategorie pokojů.....                           | 32 |
| Tabulka 2: Výpočet podlahové plochy pro zjištění ceny..... | 35 |
| Tabulka 3: Výpočet obestavěné plochy .....                 | 35 |
| Tabulka 4: Výpočet strukturou stavebních dílů .....        | 36 |
| Tabulka 5: Rekapitulace věcné hodnoty.....                 | 37 |
| Tabulka 6: Vyčíslení hrubého výnosu nemovitosti .....      | 39 |
| Tabulka 7: Obhospodařovací náklady.....                    | 39 |
| Tabulka 8: Srovnání nemovitostí .....                      | 40 |
| Tabulka 9: Rekapitulace majetku .....                      | 44 |
| Tabulka 10: Přehled zjištěných hodnot .....                | 45 |

## **SEZNAM PŘÍLOH**

|                                                                                              |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Příloha A – Tabulka výnosů a nákladů .....</b>                                            | <b>I</b>   |
| <b>Příloha B – Osvědčení.....</b>                                                            | <b>II</b>  |
| <b>Příloha C – Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty .....</b> | <b>III</b> |

## Příloha A – Tabulka výnosů a nákladů

|                                                            | sezona<br>A                | sezona<br>B                | sezona<br>A           | sezona<br>B           | výtěžnost pokojů - obložnost dle ročního období |        |                |            |              |       |               |                |               |              |            |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|--------|----------------|------------|--------------|-------|---------------|----------------|---------------|--------------|------------|
| pokoje: bez<br>DPH                                         | za<br>pokoj<br>a den<br>Kč | za<br>pokoj<br>a den<br>Kč | za<br>lůžko<br>Kč/den | za<br>lůžko<br>Kč/den | A<br>dny                                        | pokojů | cena<br>celkem | %<br>obsaz | 2019 A       | B dny | pokojů        | cena<br>celkem | %<br>obsaz    | 2019 B       | 2019 A+B   |
| Jednolůžkový<br>pokoj                                      | 698                        | 698                        | 598                   | 598                   | 223                                             | 6      | 933<br>924     | 62         | 579 033      | 142   | 6             | 594 696        | 39            | 231 931      |            |
| Dvoulůžkový<br>pokoj                                       | 1 095                      | 547                        | 995                   | 498                   | 223                                             | 28     | 6 837<br>180   | 62         | 4 239<br>052 | 142   | 28            | 2 174<br>872   | 39            | 848 200      |            |
| Apartmány                                                  | 2 644                      | 661                        | 2 344                 | 586                   | 223                                             | 2      | 1 179<br>224   | 62         | 731 119      | 142   | 2             | 187 724        | 39            | 73 212       |            |
| <b>CELKEM</b>                                              |                            |                            |                       |                       |                                                 |        | 8 950<br>328   |            | 5 549<br>203 |       |               | 2 957<br>292   |               | 1 153<br>344 | 6 702 547  |
|                                                            |                            |                            |                       |                       |                                                 |        |                | 0,611      | 5 477<br>064 |       |               |                | 0,389         | 1 144<br>117 | 6 621 181  |
| Tržby za pokoje - zaokrouhleno:                            |                            |                            |                       |                       |                                                 |        |                |            |              |       |               |                |               |              | 6 621 200  |
| Tržby za prodej suvenýrů a drobného zboží na recepci       |                            |                            |                       |                       |                                                 |        |                |            |              |       |               |                |               |              | 157 653    |
| Náklady na nákup suvenýrů                                  |                            |                            |                       |                       |                                                 |        |                |            |              |       |               |                |               |              | -75 656    |
| Restaurace dle skutečných tržeb s odečtením nákupu surovin |                            |                            |                       |                       |                                                 |        |                |            |              | tržby | 15 542<br>985 | suroviny       | 12 542<br>325 |              | 3 000 660  |
| Tržby za služby: konferenční sály, salonky, bowling, bar   |                            |                            |                       |                       |                                                 |        |                |            |              |       |               |                |               |              | 2 684 200  |
| Celkové tržby Kč                                           |                            |                            |                       |                       |                                                 |        |                |            |              |       |               |                |               |              | 12 388 057 |
| Celkové tržby Kč (zaokrouhleno)                            |                            |                            |                       |                       |                                                 |        |                |            |              |       |               |                |               |              | 12 388 060 |

## **Příloha B - Osvědčení**

Níže podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. v současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.
4. při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Zpracovatel ocenění :

Marek Šnejdar

V dne 20.02.2019

## **Příloha C - Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty**

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv. Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy. Toto ocenění bylo vypracováno za účelem zjištění hodnoty nemovitosti pro prodej. Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.

Odhadnutá tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy. Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklízení objektu.

Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v tomto ocenění.

## **BIBLIOGRAFICKÉ ÚDAJE**

**Jméno autora: Marek Šnejdar**

**Obor: Evropská hospodářskosprávní studia**

**Forma studia: Kombinované studium**

**Název práce: Oceňování nemovitostí**

**Rok: 2020**

**Počet stran textu bez příloh: 53**

**Celkový počet stran příloh: 3**

**Počet titulů českých použitých zdrojů: 12**

**Počet titulů zahraničních použitých zdrojů:**

**Počet internetových zdrojů: 1**

**Vedoucí práce: Ing Jana Veselá**