



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

Jihočeská univerzita
v Českých Budějovicích
University of South Bohemia
in České Budějovice

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra ekonomiky

Bakalářská práce

Oceňování nemovitosti s bytovými a nebytovými prostory

Vypracovala: Markéta Pálková
Vedoucí práce: Ing. Filip Petrách, Ph.D.

České Budějovice 2019

Prohlášení

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury. Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou – elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce.

Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne

.....

Markéta Pálková

Poděkování

Děkuji tímto panu Ing. Filipovi Petráchovi, Ph.D za odborné rady, věcné připomínky, ochotu a cenné rady při vypracování této práce.

Obsah

1. Úvod.....	2
2. Literární rešerše	3
2.1. Základní pojmy spojené s oceňováním nemovitostí.....	3
2.1.1. Nemovité a movité věci	3
2.1.2. Pozemek.....	4
2.1.3. Stavba.....	4
2.1.4. Bytová jednotka a nebytový prostor	5
2.1.5. Společenství vlastníků jednotek (SVJ)	6
2.1.6. Podlahová plocha.....	7
2.1.8. Cena	8
2.1.9. Hodnota.....	9
2.2. Oceňování nemovitostí	11
2.2.1. Administrativní oceňování nemovitostí.....	12
2.2.2. Tržní oceňování nemovitostí	13
3. Metodika a cíl práce.....	16
4. Praktická část	28
4.1. Charakteristika faktorů ovlivňující trh s nemovitostmi se.....	28
zaměřením na vybranou lokalitu.....	28
4.2. Základní informace o oceňované nemovitosti	34
4.3. Ocenění bytové jednotky	36
4.3.1. Porovnávací metoda.....	36
4.3.2. Nákladová metoda	42
4.3.3. Výnosová metoda	44
4.3.4. Ocenění dle cenového předpisu porovnávacím způsobem.....	46
4.4. Ocenění nebytového prostoru	50
4.5. Rekapitulace dosažených výsledků ocenění	52
5. Závěr	55
I Summary.....	57
II Seznam použité literatury.....	58
III Seznam použitých zkratk	60
IV Seznam tabulek.....	61
V Seznam grafů	62
VI Seznam příloh	63

1. Úvod

Práce se zabývá oceňováním nemovitostí s bytovými a nebytovými prostory. Oceňování nemovitostí slouží potřebám jak fyzických, tak i právnických osob pro získání tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovitosti pro různé účely. Tržní hodnotu je třeba znát při koupi nebo prodeji nemovitosti, reprodukční cenu zase při pojištění nemovitosti. Ocenit správně nemovitost není vždy jednoduché. Důležité je respektovat aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi a cenu nastavit tak, aby nebyla podhodnocená či nadhodnocená. Oceňování je zpravidla prováděno na základě oceňovacích standardů a následně jsou také respektována pravidla upravená legislativním rámcem prostřednictvím předpisů, které vymezují, kdo může provádět oceňování, a také jakým způsobem je k tomu oprávněn. S problematikou oceňování nemovitostí se dnes setkává většina lidí. V soukromém životě, kdy lidé řeší své bydlení nebo v podnikání při hledání vhodných prostor k výkonu své podnikatelské činnosti.

Bakalářská práce bude rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části nalezneme rešerši zaměřenou na literární zdroje zabývající se problematikou globálního oceňování nemovitostí se specializací na bytové a nebytové prostory. V práci budou definovány základní terminologie, metody a postupy oceňování. Praktická část bakalářské práce bude zaměřena na charakteristiku trhu nemovitostí se zaměřením na danou lokalitu a samotné ocenění vybrané nemovitosti. Pro ocenění bytové části dané nemovitosti bude použita porovnávací metoda s použitím tří nemovitostí podobného charakteru, dále nákladová a výnosová metoda ocenění. Výnosová metoda bude aplikována u nebytového prostoru.

2. Literární rešerše

2.1. Základní pojmy spojené s oceňováním nemovitostí

Než bude v práci představena současná právní úprava týkající se oceňování nemovitostí, je třeba se seznámit se základními pojmy, které se k této problematice váží. Jde především o samotný předmět oceňování a metody oceňování. V následujících podkapitolách budou vysvětleny pojmy nemovitost, pozemek, cena a další.

2.1.1. Nemovité a movité věci

Předmětem právních vztahů jsou především věci. Dle § 489 nového občanského zákoníku. Věc v právním smyslu (dále jen Věc) je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí. (Občanský zákoník, 2014) Věci lze dělit podle různých kritérií, nejdůležitější je třídění na věci movité a věci nemovité.

Od 1.1.2014 Nový občanský zákoník, nově definuje pojem nemovitost a přichází s tvrzením, podle kterého je stavba součástí pozemku.

Dle § 498 nového občanského zákoníku jsou:

*„(1) **nemovitými věcmi** pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, 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.*

*(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou **movité**.*“ (Nový občanský zákoník, 2014)

Za stavbu tak lze označit jakoukoli stavbu, a to trvalou nebo dočasnou, spojenou pevně základy s pozemkem nebo s vlastností movité věci.

Důležitou charakteristikou pro nemovitosti je ta, že mají dlouhodobou životnost. Díky této dlouhodobé životnosti dochází k fyzickému a morálnímu opotřebení.

Nemovitost lze morálně oživit pomocí rekonstrukce. Morální životnost nemovitostí je možné libovolně prodlužovat. Existuje skupina nemovitostí, jejichž morální opotřebení zároveň s narůstajícím fyzickým opotřebením klesá. Jedná se o historické části měst, architektonické památky, a podobně.

2.1.2. Pozemek

Podle Zákona č. 256/2013 Sb. je pozemkem část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, hranicí vlastnickou, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Pozemky se za účelem oceňování člení podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku na (a) stavební pozemky, (b) zemědělské pozemky, (c) lesní pozemky, (d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky a (e) jiné pozemky. Stavby rozděluje pro účely stanovení ceny oceňovací vyhláška.

Často se také používá pojem parcela. Parcela je podle Zákona č. 256/2013 Sb., pozemek, který je geometricky a polohově určen, je zobrazen v katastrální mapě a je označen parcelním číslem.

2.1.3. Stavba

S pojmem pozemku úzce souvisí pojem stavba, a to hlavně z toho důvodu, že pozemek je základním místem pro realizaci stavby. Jak již bylo uvedeno v předchozí části této práce, je podle Nového občanského zákoníku stavba součástí pozemku.

Stavbou se podle §2, odst. 3) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) rozumí takové stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební materiály, konstrukce a výrobky na účel využití a dobu trvání.

Na základě zákona č. 151/1997 Sb., §3, o oceňování majetku se stavby člení

(1) Pro účely oceňování se stavby člení, na:

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jedná se o stavby prostorově a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, komíny, věže, kanalizace, stožáry, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

(2) Pro účely oceňování je stavba posuzovaná na základě jejího účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím, vychází se při oceňování ze skutečného užití stavby. *„Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“* (Zákon č. 256/2013 Sb).

Pro účely oceňování je také nutné určit životnost stavby, nejen brát v úvahu stáří, technický stav, účel a umístění posuzované stavby. Životnost oceňované stavby se určuje vždy k datu, kdy se stavba posuzuje a musí se posoudit všechny vlivy, které na stavbu působily.

2.1.4. Bytová jednotka a nebytový prostor

S definicí pojmu byt se lze v současné době setkat v několika právních předpisech. Je to především v Novém občanském zákoně, kde nově zahrnuje nejen byt, ale i podíl na společných částech domu a pozemku. Jednotka je nyní věc movitá skládající se

z více částí vzájemně spojených a neoddělitelných. Byt je definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou na základě rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

Druhým ze zmiňovaných předpisů je vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 268/2009 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu, se bytem rozumí soubor místností, nebo jedna obytná místnost, které svým stavebně technickým vybavením a uspořádáním splňují podmínky k trvalému bydlení a jsou k takovému účelu určeny.

Další je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který uvádí v § 8, že bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou určeny k bydlení a jehož součástí a příslušenství se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v takovém případě, jestliže jsou umístěny mimo dům, a to včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích určených pro společné užívání.

Různé definice pojmu bytu vedou k tomu, že jsou různě definovány i užitkové znaky bytu. Při oceňování je nejdůležitější podlahová plocha bytu, kdy zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku započítává balkóny, lodžie a terasy.

Společné části domu jsou společné části, které jsou určeny pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, schodiště, vchody, chodby, terasy, balkóny atd.

Nebytový prostor je prostor, za který se považuje místnost nebo soubor místností, které jsou na základě rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu.

2.1.5. Společenství vlastníků jednotek (SVJ)

Dle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. § 1203 účinného od 1.1.2014 vzniká SVJ zápisem do veřejného seznamu (rejstříku SVJ) vedeného příslušným krajským nebo městským soudem. Zápisu musí předcházet schválení stanov SVJ. Dle nového občanského zákoníku je orgánem SVJ shromáždění, které je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Výbor je statutárním orgánem. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.

2.1.6. Podlahová plocha

Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor se rovná součtu všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu, jestliže je užíván výhradně s nimi. (zákon č. 151/1997 Sb.). Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.

Dle vyhlášky č. 457/2017 Sb. do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započítávají podlahové plochy takových prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem.

- a) teras, balkónů a pavlačí vynásobena koeficientem 0,17
- b) nezasklených lodžií vynásobena koeficientem 0,20
- c) zasklených lodžií vynásobena koeficientem 0,70
- d) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobena koeficientem 0,10

Dle Standardů České bankovní asociace je součet podlahových ploch všech místností včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu. Plocha příslušenství se započítává v jedné polovině podlahové plochy příslušenství.

2.1.7. Katastr nemovitostí

Zákonem č. 344/1992 Sb. České národní rady o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) byl zřízen k 1. 1. 1993 Katastr nemovitostí. S účinností od 1.1.2014 vstoupil v platnost zákon č. 256/2013 Sb. zákon o katastru nemovitostí.

„Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice (dále jen „nemovitosti“) zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního

předpisu dle Zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (dále jen „právní vztahy“) a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.“ (Barešová, 1997)

Věcná práva (zástavní právo, vlastnické právo, právo odpovídající věcnému břemenu a předkupní právo s účinky věcného práva), která vznikla ze zákona, rozhodnutím soudu apod., se do katastru nemovitostí zapisují záznamem. (Baudyš, 2003)

Katastr nemovitostí je veřejnou listinou a každý má právo do příslušného katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si pro svou potřebu výpisy, opisy, nebo náčrty. (Janků, 2003)

2.1.8. Cena

Při oceňování je posuzovanému předmětu přiřazován peněžní ekvivalent. Je třeba rozlišit pojem cena a hodnota, aby nedošlo k záměně těchto pojmů.

*„Pojem **cena** je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.“*
(Bradáč, 2007)

Dle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách, v aktuálním znění, § 1 odst.2 je cena vymezena jako:

Cena je peněžitá částka:

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb.) k jiným účelům než k prodeji

Cena zjištěná, někdy označovaná jako cena administrativní, je cena zjištěná podle nového předpisu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1.1.1998. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č.540/2002 Sb., k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (Bradáč, 2007)

Úředně stanovené ceny jsou ceny daného zboží stanovené cenovými orgány jako maximální, pevné nebo minimální. Rozlišujeme:

- **Maximální cena** je cena, kterou není přípustné překročit.
- **Pevná cena** je cena, kterou není přípustné změnit.
- **Minimální cena** je cena, kterou není přípustné snížit.

Cena pořizovací (historická) je cena, za kterou byla nemovitost postavena, koupena nebo jinak pořízena v době, kdy došlo k jejímu pořízení, u nemovitostí je to cena v době stavby bez odpočtu opotřebení.

Pořizovací cena se nejčastěji používá v účetnictví. Zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb. § 25 odst.5 a) definuje pořizovací cenu jako cenu, za kterou byl majetek pořízen včetně nákladů na jeho pořízení.

Cena reprodukční (věcná hodnota) je cena, za kterou by se stejný nebo podobný majetek pořizoval v současnosti. (Kovanicová, 2009). Reprodukční cena u nemovitostí se zjišťuje nákladovou kalkulací, rozpočtem v podrobných položkách, nebo pomocí agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technickohospodářských ukazatelů (THU)- jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. (Bradáč, 2007)

Cena obvyklá (cena tržní) je podle zákona č.151/1997 Sb., § 2 , odst.1), Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby v penězích, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

2.1.9. Hodnota

Je důležité rozlišit pojmy *hodnota* a *cena*. Hodnota je někdy mylně zaměňována za cenu.

Hodnota není cena, která byla skutečně zaplácena, požadovaná nebo nabízena. Vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které je možné koupit nebo prodat. Při stanovení tržní hodnoty majetku se jedná o odhad ceny. Podle ekonomické koncepce tržní hodnota vyjadřuje užitek nebo prospěch z vlastnictví zboží nebo služby k datu,

k němuž je odhad hodnoty prováděn. Na základě definování vlastností dané věci rozeznáváme např. hodnotu tržní, výnosovou, věcnou, střední apod., každá z hodnot může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je nutné přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. (Bradáč, 2007)

Tržní hodnota dle IVSC dle TEGoVA

Tržní hodnota je částka zjištěná na základě odhadu, částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle (Ort, 2013).

Věcná hodnota (substituční hodnota) nebo v oblasti práva používaná jako „časová cena“ věci. Reprodukční cena věci je cena snížená o opotřebení, tak aby odpovídala stáří užívání věci. Dále se cena snižuje o náklady na opravu závad, které by bránily okamžitému užívání věci.

Reprodukční pořizovací cena je v zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., definována v § 25 odst.4 písm. b) reprodukční pořizovací cena je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. (Bradáč, 2007).

Výnosová hodnota (kapitalizovaná míra zisku), „kapitalizovaný zisk“. U nemovitosti je předpokládáno dlouhodobé užívání a z toho plynoucí stabilní výnosy ve formě nájemného. Výnosovou hodnotu nemovitosti lze přirovnat k jistině. Tuto jistinu je, ale třeba uložit při stanovené úrokové míře tak, aby se úroky z této jistiny rovnaly čistým výnosům dané nemovitosti. Jedná se o součet všech čistých budoucích příjmů (snížené o roční režijní náklady) z nemovitosti, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. (Bradáč, 2007)

Směrná hodnota – Stanovení směrné hodnoty se provádí pro potřeby zjištění základu daně z nabytí nemovitosti. Směrná hodnota vychází z cen nemovitostí v daném místě (kde se nemovitost nachází) ve srovnatelném časovém období tak, aby zohledňovala druh, polohu, účel, stav, stáří, vybavení a stavebně technické parametry nemovitosti. (zákonné opatření č. 340/2013 Sb.). Technický postup pro stanovení je uveden ve Vyhlášce č. 419/2013 Sb. Ministerstva financí v aktuálním znění. Stanovení směrné hodnoty je založeno na porovnání oceňované nemovitosti se srovnatelnými typy nemovitostí a jejich sjednanými cenami podle daných parametrů. Nový občanský zákoník z

roku 2014 umožňuje určit cenu převáděné nemovitosti na základě směrné hodnoty. Plátce daně z nabytí nemovitosti musí podat daňové přiznání a zaplatit daň z převáděné nemovitosti. Srovnávací daňovou hodnotu lze určit na základě znaleckého posudku nebo směrné hodnoty.

2.2. Oceňování nemovitostí

Oceňování nemovitostí je odborná činnost, která vede ke zjištění obvyklé ceny, respektive tržní hodnoty na základě skutečných užitných, technických a právních vlastností dané nemovitosti. Existují různé metody oceňování nemovitostí. Volba konkrétní metody vždy závisí na tom, za jakým účelem bude ocenění nemovitosti použito. Je zde zásadní rozdíl mezi zjištěním obvyklé ceny a ceny dle cenového předpisu. Obvyklá cena je zajišťována na bázi trhu, zatímco administrativní cena (ocenění dle cenového předpisu) vychází z tzv. oceňovací vyhlášky. Obvyklá cena (tržní hodnota) je zajišťována zpravidla nejčastěji na základě porovnávací, výnosové, či nákladové metody ocenění. Je-li ocenění vyžádáno potenciálním investorem, bude zvolen s největší pravděpodobností tržní výnosový přístup, neboť investora zajímá výnosová hodnota investice a nákladová hodnota (za kolik byla nemovitost postavena) zde nebude hrát žádnou roli. Nákladová metoda ocenění je často využívána pro zjištění reprodukční ceny pro účely pojištění nemovitého majetku. (Ort, 2013)

Oceňování nemovitostí se obvykle provádí pro účely:

- převodů na nové vlastníky – koupě, prodej, darování, směna
- úvěrového řízení u bank a hypotečních ústavů,
- dědického řízení pro převod nemovitostí nabytých dědictvím,
- soukromé potřeby např. při mimosoudním vyrovnání majetku,
- majetko-právní vypořádání,
- soudní vypořádání majetku, včetně zrušení společného jmění manželů pro rozvodové řízení,
- pro potřeby exekučního řízení, restitučního řízení apod.

V současné době je zákon č. 151/1997 Sb. – o oceňování majetku, základní právní normou pro oceňování majetku (nejen toho nemovitého). Tento zákon upravuje způsoby

oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Prováděcími předpisy jsou vyhlášky pro zjištění administrativní ceny nemovitostí (stavby, pozemky trvalé porosty), majetkových práv, některých movitých věcí a služeb s roční aktualizací Ministerstva financí. Takto zjištěná cena je pouze používána pro stanovení výše daně z převodu (z převodu, darování), pro potřeby soudů, někdy pojišťoven nebo bank.

K provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů se užíje vyhláška č. 457/2017 Sb., (oceňovací vyhláška) – vstoupila v platnost 1. 1. 2018., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Druhý zákon, který platí v oblasti cen je, zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (vstoupil v platnost 1. 1. 1991), který se vztahuje pouze na sjednávání cen při nákupu a prodeji zboží.

2.2.1. Administrativní oceňování nemovitostí

Při oceňování nemovitostí lze postupovat dvěma základními přístupy, které se liší svými pravidly a metodami.

V mnoha případech je potřeba použít administrativní oceňování nemovitostí, což vede k tzv. administrativní ceně (zjištěná, úřední, podle cenového předpisu). Při stanovení administrativní ceny se postupuje vždy podle platného oceňovacího předpisu, a to v případech, kdy stanovení takové ceny nařizují právní předpisy. Oceňování administrativní cenou se používá pro nějaký předem stanovený účel, pro státní správu, daňové účely, oceňování majetku investičních a penzijních fondů, náhradu při vyvlastňování apod.

2.2.2. Tržní oceňování nemovitostí

Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou používány tři základní přístupy.

- Nákladový přístup – počítá s pořizovacími náklady, které bylo nutné vynaložit k realizaci obdobné stavby, výsledkem je nákladová hodnota,
- Výnosový přístup – počítá s předpokládanými výnosy, které lze od nemovitosti očekávat, výsledkem je výnosová hodnota,
- Porovnávací přístup – porovnávání s prodejními cenami podobných nemovitostí.

Volba vhodné metody závisí především na účelu, pro který je ocenění požadováno. Vyžádá-li si posudek soud a pro účely například dědického řízení, bude nemovitost oceněna podle cenových předpisů, neboť tak to ukládá zákon. Půjde-li o nemovitost pro komerční účely, bude s největší pravděpodobností použita výnosová metoda, protože potencionálního investora zajímá výnosová hodnota investice.

Porovnávací metoda je základní metodou tržního oceňování, stejně jako metoda výnosová. Při použití porovnávací metody je důležité mít k dispozici všechny informace o oceňované nemovitosti a dostatečnou databázi porovnatelných nemovitostí. Používají se tržní ceny nemovitostí, které byly v období, kdy nemovitost oceňujeme, zaplacené nebo nabízeny za porovnatelné typy nemovitého majetku. Pro porovnání by měli být použity především nemovitosti, které byly opravdu prodány. Cena nabízené nemovitosti na trhu je cena, za kterou by prodávající chtěl nemovitost prodat, ale tato cena nemusí odpovídat skutečnému stavu nemovitosti. Proto není vhodné použít k porovnávací metodě pouze nemovitosti nabízené k prodeji v době oceňování. Následně se provádí korekce zjišťované tržní hodnoty, tak aby byly zohledněny případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku.

Nákladová metoda – při ocenění nákladovou metodou počítáme náklady nutné na pořízení nemovitosti v současných cenách, za které bychom pořídily stejný materiál ve stejné kvalitě a stejné technologie, tj. jedná se o reprodukční cenu nemovitosti. Tato cena se následně upraví o celkové opotřebení stavby vlivem jejího užívání. Nákladová metoda slouží ke stanovení rámcové hodnoty stavby a je používána pro výpočet výnosové hodnoty.

Při oceňování stavby nákladovým způsobem použijeme:

Popis majetku – jeho řádná identifikace (pozemky, hlavní stavby, vedlejší stavby a venkovní úpravy).

Výpočet obestavěného prostoru – existuje několik metodik výpočtu obestavěného prostoru, nejvíce užívanými jsou výpočet podle ČSN 73 40 55 a podle cenového předpisu (podle platné prováděcí vyhlášky k zákonu 151/1997 Sb. přílohy č.1.

Stanovení typu objektu – nemovitost je již popsána a změřena, nyní je třeba určit její typ, a to z toho důvodu, že všechny cenové nástroje pro výpočet reprodukční ceny jsou strukturovány na základě určení typů stavby.

Výpočet reprodukční ceny – z reprodukční ceny vychází výpočet tržní hodnoty nákladovým způsobem a také pro výpočet rezervy na renovace u výnosové metody. Reprodukční cenu lze vypočítat s použitím vlastní databáze reprodukčních cen nebo pomocí cenového předpisu. Výhodou použití cenového předpisu je opora v právním předpisu, jednoduchost a srozumitelnost. Nevýhodou je, že dokonale nezohledňuje místní podmínky a také vlivem doby přípravy cenového předpisu dochází k tomu, že údaje jsou zastaralé (asi 1 rok) a tím neodpovídají situaci na trhu s nemovitostmi.

Životnost – rozlišujeme životnost technickou, ekonomickou, morální a právní.

Opotřebení – opotřebení je nutné stanovit pro výpočet tržní hodnoty nákladovým přístupem. Opotřebení je snížení kvality a ceny nemovitosti vlivem jeho používání (lineární metoda, analytická metoda).

Funkční nedostatky – zohledňují morální zastarávání stavby.

Ekonomické nedostatky – tyto nedostatky mají vyjádřit poměr mezi věcnou hodnotou majetku a tržní hodnotou.

Výnosová metoda – Na nemovitost je pohlíženo jako na investici, investor ji pořizuje za účelem zisku, v tomto případě je ziskem příjem z pronájmu. Základem této metody je čistý roční výnos z pronájmu, od kterého jsou odečteny provozní náklady (náklady na energie, na provoz, údržbu, opravy atd.) a tím získáme čistý roční výnos z nemovitosti. Nemovitost se obvykle pronajímá jako celek (budova + pozemek), upravíme čistý roční

výnos nemovitosti o část, která připadá na pozemek, a tak získáme čistý roční výnos stavby. Počítá se zde s mírou kapitalizace dle vyhlášky č.443/2016 Sb.

Tabulka č.1 – Míra kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem (Vyhláška č. 443/2016 Sb)

Míra kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem (Vyhláška č. 443/2016 Sb)	
Název položky	Míra kapitalizace v %
Nemovitosti pro výrobu	7,5
Nemovitosti garážování	11
Nemovitosti pro ochod	7
Nemovitosti pro administrativu	6,5
Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování	7,5
Nemovitosti pro dopravu a spoje	7
Nemovitosti pro školu	8
Nemovitosti pro kulturu	7
Nemovitosti pro zdravotnictví	8
Nemovitosti pro zemědělství	6
Nemovitosti pro skladování	6
Nemovitosti pro sport	7
Bytové domy typové	5,5
Bytové domy netypové	4,5
Rodinné domy	4,5
Ostatní nemovité věci neuvedené	8

Zdroj: Vlastní tvorba na základě vyhlášky č. 443/1016 Sb.

3. Metodika a cíl práce

Cílem bakalářské práce je charakteristika postupů a principů a jejich aplikace při oceňování nemovitého majetku na příkladu nemovitosti s bytovými a nebytovými prostory. V této práci je oceňována bytová jednotka v panelovém domě a nebytový prostor vhodný k podnikání ve službách, obě tyto jednotky jsou umístěny ve stejném objektu. Práce se skládá z literární rešerše, metodiky a praktické části. Literární rešerše seznamuje se základními pojmy, jako je nemovitost, bytová jednotka, nebytový prostor, cena a hodnota nemovitosti, metody oceňování.

Praktická část je věnována ocenění bytové jednotky a nebytového prostoru. V úvodu praktické části budou podrobně specifikovány faktory, které nejčastěji ovlivňují cenu nemovitostí na trhu s nemovitostmi. Poté bude představeno město Písek, kde se nemovitost nachází. Popis nemovitosti a výpočet podlahové plochy je v další části.

Pro účely ocenění byla vybrána bytová jednotka o podlahové ploše 74,67 m² s dispozicí 3+1 a nebytový prostor o podlahové ploše 25,45 m² v panelovém domě v Písku na sídlišti Jih.

Podlahová plocha bytové jednotky je součet vnitřních ploch místností, měřené s přesností na cm uvedené v m² zaokrouhlená na dvě desetinná místa. Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započítávají nezasklené lodžie a sklepní kóje a to ve výši jedné poloviny výměry dle oceňovacích standardů.

Obecné informace o městě a trhu s nemovitostmi použité v této práci jsou čerpány z údajů Českého statistického úřadu. Data jsou zpracována do grafů a tabulek.

K ocenění bytové jednotky a nebytového prostoru jsou použity tyto metody:

- Porovnávací metoda
- Výnosová metoda
- Nákladová metoda
- Ocenění dle cenového předpisu

Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitost je porovnána se třemi srovnatelnými nemovitostmi, prvním krokem je přepočítání ceny na jednotkovou cenu za m² užitné plochy bytové jednotky. Jednotkovou cenu získáme podílem ceny v Kč a výměry podlahové plochy bytové jednotky m².

Výpočet je proveden následující vzorcem s použitím 7 koeficientů.

$$KC = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 \quad (1)$$

kde

KC cenový koeficient

K1cena za m² podlahové plochy

K2lokalita

K3technický stav bytové jednotky

K4vybavení bytu

K5dopravní obslužnost

K6 stav celého objektu

K7lodžie

Hodnoty koeficientů se obvykle pohybují v rozmezí 0,8 – 1,2, pokud dojde k překročení těchto hodnot, není již dobrá srovnatelnost.

Tabulka č.2 – rozpětí koeficientů

Koeficient		Rozpětí	
		minimum	maximum
K1 - počet jednotek m2	podlahová plocha v m ²	0,8	1,2
K2 - lokalita	v jaké lokalitě se nemovitost nachází – klidná, bezpečná, apod.	0,8	1,2
K3 - technický stav	rekonstruováno, udržováno, nutná rekonstrukce	0,8	1,2
K4 - vybavení bytu	základní vybavení, holobyt, plně vybaven	0,8	1,2
K5 - dopravní obslužnost	zastávka MHD, vlakové nádraží, linkové autobusy	0,8	1,2
K6 - stav objektu	rekonstrukce nemovitosti, udržovaná, nutná rekonstrukce	0,8	1,2
K7 - lodžie	zda k bytové jednotce náleží lodžie, balkon	0,8	1,2

Vlastní tvorba

Korekce zjišťované tržní hodnoty se provádí tak, aby byly zohledněny případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku. Nikdy se nepodaří najít úplně identické byty, i když budou mít stejnou obytnou plochu se stejnou dispozicí, vždy se budou něčím lišit, jiné podlaží, jiné základní vybavení, odlišné stáří nemovitosti, výhled, mohou se lišit i v tom, na kterou světovou stranu jsou situována okna, klidnější lokalita apod. Tyto rozdíly jsou vždy upraveny pomocí korekčních činitelů, úkolem těchto činitelů je zohlednit odlišnosti oceňované a porovnávané nemovitosti.

Korekční cenotvorný činitel větší než 1 se použije v případě, že nemovitost porovnávaná (známe její cenu) je v horším stavu než nemovitost oceňovaná.

Korekční cenotvorný činitel menší než 1 se použije v případě, že nemovitost porovnávaná (známe její cenu) je v lepším stavu než nemovitost, kterou oceňujeme.

Korekční cenotvorný činitel rovný 1 se použije, pokud jsou obě nemovitosti ve stejném stavu.

Je třeba, aby porovnávané nemovitosti nebyly všechny horší nebo naopak všechny v lepším stavu než nemovitost oceňovaná. Mohlo by se stát, že pomocí korekčních cenotvorných činitelů získáme číslo sice matematicky správné, ale tržně zcela nesmyslné. Proto je vhodné použít k porovnání nemovitosti lepší, ale také horší. Stanovení korekčních cenotvorných činitelů by mělo být co nejpřesnější.

Nákladová metoda

Výsledkem nákladové metody ocenění je tzv. věcná hodnota, též substanční nebo technická hodnota.

Věcná hodnota představuje současné celkové náklady na znovuvybudování nemovitosti, a to ve stavu ke dni, kdy nemovitost oceňujeme, včetně nákladů na nákup pozemku, který k nemovitosti náleží. Věcná hodnota je stanovena na základě oceňovací vyhlášky č.441/2013 Sb.

Cena bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce

$$CB = PP * ZCU \quad (2)$$

Kde

CB.....cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč

PP.....podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru v m², určeném podle přílohy

č.1 k vyhlášce 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky.

ZCU.....základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru

Základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC * K_1 * K_4 * K_5 * K_i \quad (3)$$

Kde

ZCU.....základní cena upravená bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m²

ZC... ..základní cena bytu nebo nebytového prostoru v Kč za m², uvedená příloze

č.8 k vyhlášce 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky.

K_1koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený

v příloze č.10

K_4 koeficient vybavenosti stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového

prostoru k vyhlášce 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky (položky č.7,9,11,13,14,15,18 až 23,25,26 příloh 8 a 9 k vyhlášce 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky podle stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se posuzují ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 * n) \quad (4)$$

Kde

1 a 0,54.....konstanta

n součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č.21 v tabulce č.5 k vyhlášce 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Výše koeficientu K_4 je omezeno rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, respektive nadstandardním provedení, pro účely výpočtu K_4 dále platí, že

a) není-li ve výpočtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č.21 k vyhlášce 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č.8 písm. b) této přílohy, cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění.

b) jeli ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení uvedeného v příloze č. 14 k vyhlášce 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a)

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č.21 k vyhlášce 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

K_5 koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze vyhlášky 441/2013 Sb.
oceňovací vyhlášky

K_i koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č.41 k vyhlášce 441/2013 Sb.
oceňovací vyhlášky, vztahený k cenové úrovni roku 1994

Výnosová metoda

Z pohledu výnosové metody je nemovitost pořizovaná (stavbou nebo koupí) za účelem zisku plynoucím z pronájmu. Předpokládá se, že zisk plynoucí z nájmu pokryje investiční náklady na takto pořizovanou nemovitost. Stanovení výnosové hodnoty vychází ze součtu všech očekávaných budoucích výnosů plynoucích z pronájmů, které jsou přepočteny na současnou hodnotu peněz. Pro správné stanovení výnosové hodnoty je třeba co nejpřesněji určit roční výnos a režijní náklady na nemovitost, které nejsou zahrnuty do nájmu. Odečtením režijních výdajů od dosažených příjmů získáme hrubý výnos.

Výnos spočítáme pomocí

- Potenciální hrubý výnos
- Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájmu
- Efektivní hrubý příjem
- Rezerva na renovace
- Ostatní provozní náklady
- Čistý provozní výnos
- Kapitalizační míra

Tabulka č. 3 - Výpočet čistého provozního výnosu

Potencionální hrubý výnos	
-	Neobsazenost a ztráta vlivem neplacení nájemného
=	Efektivní hrubý výnos
-	Rezerva na renovace
-	Provozní náklady (daň z nemovitosti, pojištění, apod.)
=	Čistý provozní výnos

Vlastní tvorba

Potencionální hrubý výnos je celkový výnos plynoucí z nemovitosti za předpokladu plného využití dané nemovitosti, včetně provozních nákladů. Výnos plyne z pronájmu nemovitosti.

Neobsazenost a ztráta vlivem neplacení nájemného jde o ztráty příjmu z důvodu neobsazenosti celé plochy nemovitosti, z důvodu výměny nájemníků (stěhování, rekonstrukce, hledání nového nájemníka)

Efektivní hrubý výnos je potenciální hrubý výnos, který je snížen o předpokládaný výpadek nájemného.

Rezerva na renovace je stanovena z reprodukční ceny ve výši 0,5 – 1 %.

Reprodukční cena je cena, za kterou by se dala srovnatelná nemovitost koupit nebo postavit v době, kdy je nemovitost oceňovaná. Reprodukční cena je zjištěna podle vzorce

$$RC = ZC \times PP \quad (5)$$

kde

RCreprodukční cena

ZCzákladní cena za m² podlahové plochy jednotky bytu dle přílohy č. 27 vyhlášky

443/2016 Sb. oceňovací vyhláška

PPplocha bytu nebo nebytového prostoru v m²

Provozní náklady jedná se o náklady, které jsou nutné k provozu a údržbě nemovitosti.

- fixní provozní náklady (daň z nemovitosti, pojištění)
- variabilní provozní náklady (dodávky energií, odvoz odpadků, úklid apod.)

Čistý provozní výnos je výnos, který je rozdílem efektivního hrubého výnosu a celkových provozních nákladů.

Ke stanovení tržní hodnoty výnosovou metodou je třeba transformace výnosů na současnou hodnotu. A to buď pomocí diskontování budoucích ročních výnosů, nebo tzv. kapitalizační mírou, která zahrnuje míru výnosů vloženého kapitálu i jeho návratnost.

$$CV = \left(\frac{N}{p}\right) \times 100 \quad (6)$$

kde

CV..... cena zjištěná výnosovým způsobem

N..... upravené roční nájemné

p..... míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č.22 k vyhlášce

č.441/2013 Sb. oceňovací vyhlášky

Ocenění dle cenového předpisu porovnávacím způsobem

Posuzovaná nemovitost pro účely tohoto ocenění se skládá z těchto částí

1) pozemky (podíl) zjištěný podle katastru nemovitostí

2) bytová jednotka

Ocenění pozemku

Základní cena (ZC)

Posuzovaný stavební pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků, na základě tabulky č. 1 v příloze 2 vyhlášky č.441/2013 Sb. se určí základní cena stavebního pozemku. Zde je uvedena ZC v Kč/m².

Základní cena upravená (ZCU)

Základní cena upravená stavebního pozemku se vypočte dle vzorce

$$ZCU = ZC * I \quad (7)$$

kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku obce v Kč za m²

ZC ... základní cena stavebního pozemku v Kč za m²

I ... index cenového porovnání zjištěný dle vzorce

Index cenového porovnání (I)

který se vypočte podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad (8)$$

kde

I_T ... index trhu

I_O ... index omezujících vlivů pozemku

I_P ... index polohy

Index trhu (I_T)

V případě, že není pro vybraný pozemek určena cena za m² v příloze č.3 vyhlášky č.441/2013 Sb. je určena na základě vzorce

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) \quad (9)$$

kde

1 ... konstanta

P_i ... hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č.1 v příloze č.3 vyhlášky č.441/2013 Sb.

i ... pořadové číslo znaku indexu trhu

Index omezujících vlivů pozemku

který se určí podle vzorce

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (10)$$

kde

1 ...konstanta

P_i ...hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu omezujících vlivů, které jsou uvedeny v tabulce č.2 v příloze č.3 vyhlášky č.441/2013 Sb.

i ...pořadové číslo znaku indexu trhu

Index polohy pozemku se určí podle vzorce

$$I_p = P_1 x (1 + \sum_{i=2}^n P_i) \quad (11)$$

kde

P_i ...hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy pozemku uvedeného v tabulce č.3 nebo 4 v příloze č.3 vyhlášky č.441/2013 Sb. podle druhu hlavní stavby

i ...pořadové číslo znaku indexu polohy

n ...počet znaků indexu polohy v tabulce č.3 nebo 4 v příloze č.3 vyhlášky č.441/2013 Sb. podle druhu hlavní stavby

Ocenění bytové jednotky

Dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce

$$CJ_p = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP \quad (12)$$

kde

CJ_p cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CB_icena i-tého bytu v Kč,
 pCB cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,
 ipořadové číslo bytu v jednotce,
 npočet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_p \quad (13)$$

kde

CB_pcena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,
 PPpodlahová plocha v m^2 , určená podle přílohy č. 1 k vyhlášce 441/ 2013 Sb.
 ZCUzákladní cena upravená za m^2 v Kč,
 I_Tindex trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,
 I_pindex polohy pozemku, kde se nachází stavba s jednotkou podle § 4 odst.1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_v \quad (14)$$

kde

ZCU ···základní cena upravená v Kč za m^2 podlahové plochy bytu,
 ZCzákladní cena v Kč za m^2 podle přílohy č. 27 tab. č. 1 k vyhlášce č.441/2013 Sb,
 I_v index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \quad (15)$$

kde

V_ihodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z tabulky č. 2 přílohy č. 27 k vyhlášce 441/2013 Sb.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

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

(3) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí druhé a páté.

4. Praktická část

4.1. Charakteristika faktorů ovlivňující trh s nemovitostmi se zaměřením na vybranou lokalitu

Předpokladem pro správné ocenění nemovitosti je znalost trhu, je třeba znát, co trh ovlivňuje a jak se pravděpodobně bude vyvíjet. Oceňování je především práce s informacemi, ovlivněné podmínkami na trhu, vývojem ekonomiky a hospodářskými výsledky.

Ceny nových nemovitostí stále rostou, hlavními faktory, které způsobují růst cen nemovitostí, je nedostatek vhodných pozemků k nové výstavbě, rostoucí ceny stavebních prací, zdoluhavý proces, který vede k získání stavebního povolení. U starších nemovitostí je to především vysoká poptávka po nemovitostech. Na trhu je nedostatek nemovitostí, a to zvedá jejich cenu.

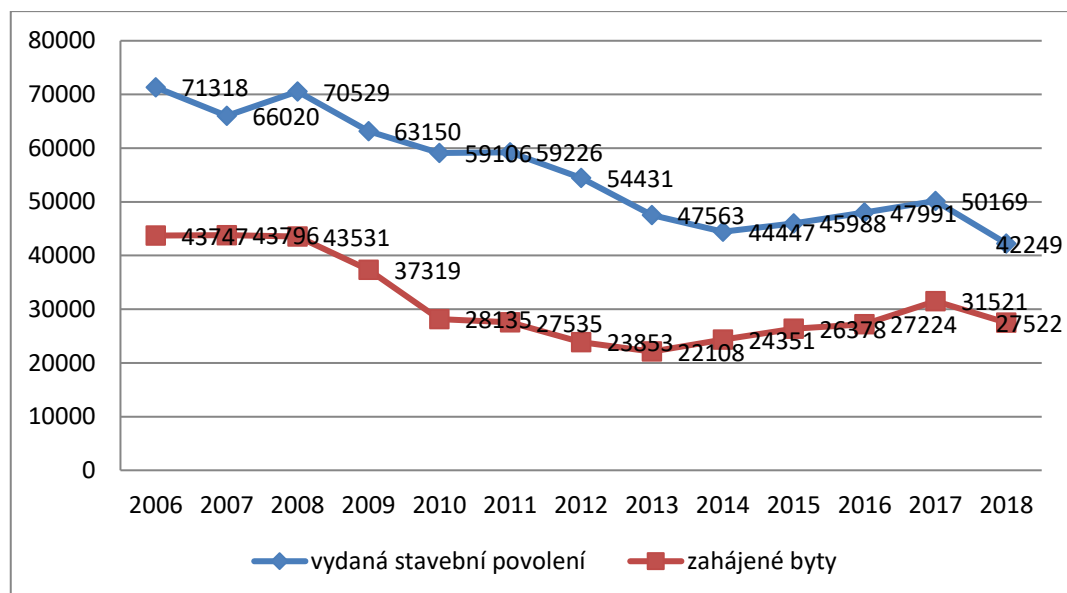
Stavební zákon v České republice je ve srovnání s vyspělými státy světa velmi neefektivně postavený, prodlužuje proces povolování staveb. Světová banka každoročně srovnává země světa dle několika různých kritérií, mezi které patří například, jak dlouho v dané zemi trvá proces k získání stavebního povolení. Nehodnotí se pouze čas, který je třeba k získání stavebního povolení nových staveb, ale celý proces jako takový. V tomto ohledu se Česká republika nachází mezi čtyřicítkou nejhorších zemí na světě.

Tento neefektivní postup u schvalování staveb způsobuje, že počet vydaných stavebních povolení za několik let nepřetržitě klesal. V posledních třech letech začal počet udělených stavebních povolení meziročně růst. Ale stále je to málo. Takto zdoluhavý proces povolování nových staveb způsobuje vytváření propadu mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech, jenž vede k růstu cen nemovitostí.

Následující graf znázorňuje počet stavebních povolení a zahájené výstavby bytů v daných letech. Je zde názorně vidět, že pokud počet stavebních povolení klesá, tak v závislosti na této skutečnosti dochází i k poklesu počtu zahájených staveb bytů. Třebaže v posledních třech letech je patrný opětovný nárůst v počtu vydaných stavebních

povolení, propad, který mezitím na trhu s nemovitostmi vznikl, se bude vyrovnávat ještě několik následujících let.

Graf č.1. Vývoj vydaných stavebních povolení a zahájená výstavba bytů



Zdroj: ČSÚ vlastní tvorba

Nedostatek pozemků na území měst vede k tomu, že mnoho lidí hledá jiné vhodné možnosti bydlení. Takovou alternativou je bydlení v lokalitě, která má dobrou dojezdovou vzdálenost do větších měst. Pro mnoho lidí je to výhodné. V době, kdy se podniky potýkají s nedostatkem pracovníků, nabízejí různé benefity, aby získali pracovníky. Jedním z takových benefitů je i možnost používání služebního vozidla pro soukromé účely, čímž se sníží rodinné výdaje na dojíždění do zaměstnání.

V následující tabulce jsou uvedeny počty vydaných stavebních povolení za 1. až 3. čtvrtletí roku 2018 v Písku. Tyto údaje jsou získány z údajů ČSÚ. Stejně tak i údaje o započatých a dokončených stavbách.

Tabulka č.4 – Počet vydaných stavebních povolení a bytová výstavba na území města Písku

	Písek
Stavební povolení	
Vydaná stavební povolení	426
Orientační hodnota staveb (mil. Kč)	1 014
Bytová výstavba	
Dokončené byty (k 30.9.2018)	107
Zahájené byty	104

Zdroj: ČSÚ vlastní tvorba

Existují další faktory ovlivňující cenu nových nemovitostí. Jak už bylo uvedeno, jedna z možností, kde lze stavět, jsou území zanedbaných brownfieldech. Ale takové areály jsou často zamořené nebezpečnými látkami, jejichž odstranění je velmi nákladné. To se samozřejmě promítne do ceny nemovitostí, a tím se značně zvedne cena takové nemovitosti.

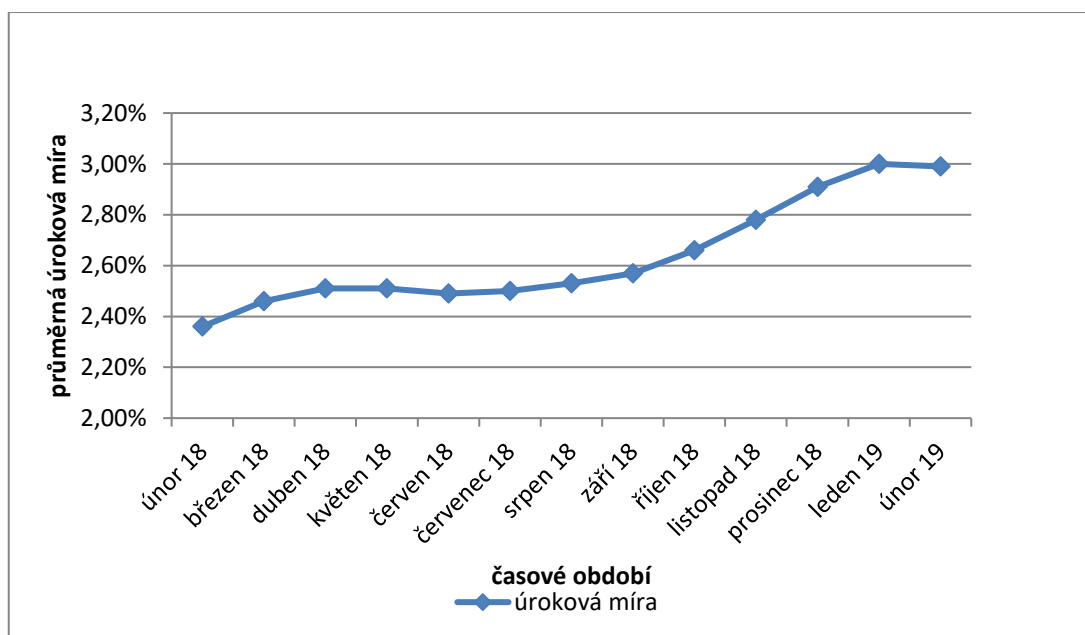
Zdražováním stavebních prací, hlavně ze strany řemesel, bude i nadále pokračovat, protože stavební firmy nemají dostatek pracovníků, a to do značné míry také zvyšuje cenu nemovitostí. Když se k tomu připočtou stále se zvyšující ceny stavebních materiálů, je zde další důvod, proč dochází ke zvyšování cen nemovitostí.

Nabídka a poptávka na trhu s nemovitostmi ovlivňuje ceny nemovitostí. Když se podíváme, kolik bylo dokončených bytů za první tři čtvrtletí roku 2018, je zřejmé, že to nestačí pokrýt poptávku po nemovitostech. Počet dokončených bytů je velmi nízký, tím se nestačí doplňovat počet nových bytů pro nově příchozí, kteří se do města přistěhují za prací. Je také třeba zabývat se obnovou stávajícího bytového fondu, který užíváním zastarává, a doplňovat deficit, který vznikl za poslední roky. Vysokou poptávku po nemovitostech v posledních letech způsobily nízké úrokové sazby u hypotečních úvěrů. Nízké úrokové sazby způsobily, že se nemovitosti staly dostupnějšími pro mnohem větší počet žadatelů o hypoteční úvěry na bydlení. To vedlo k tomu, že v posledních několika letech

byl uzavřen rekordní počet hypotečních úvěrů. Trend klesajících úrokových sazeb se ale začal otáčet v polovině roku 2017, kdy se Česká národní banka poprvé rozhodla zvýšit základní úrokovou sazbu, od které se následně odvíjejí i sazby hypotečních úvěrů. Důvodem zvýšení sazeb jsou dle vyjádření ČNB rostoucí mzdy, oslabující koruna a inflace. I přes navýšení základní úrokové sazby byla poptávka po nemovitostech vysoká, a to přirozeně vede k růstu cen nemovitostí.

To se změnilo od 1. října 2018, kdy došlo ke zpřísnění podmínek pro získání hypotečních úvěrů. Jedná se především o kontrolu celkového zadlužení žadatele. Poměr celkové výše dluhů spotřebitele k jeho čistým ročním příjmům nesmí být větší než devítinásobek a poměr měsíčních splátek dluhů k měsíčnímu čistému příjmu nesmí přesáhnout 45 %. Navíc již dříve Česká národní banka dala doporučení výrazně omezit poskytování hypoték. Banky již nesmí poskytovat 100% hypotéky. Uchazeč o hypoteční úvěr musí mít naspořenou částku alespoň ve výši 20 % z ceny nemovitosti, na kterou žádá hypoteční úvěr. To vede k tomu, že na vlastní bydlení dnes bez pomoci rodičů nedosáhne takřka žádný člověk, který ukončil studium a teprve si buduje svoji kariéru. Průměrná úroková míra hypoték v ČR – ukazatel Fincentrum Hypoindex – se zvýšila mezi listopadem a prosincem 2018 z 2,78 na 2,91 procenta, tedy o 0,13 procentního bodu. Jedná se o nejvýraznější meziměsíční nárůst za posledních deset let. Tím se hypotéka stává pro běžné občany nedostupná. Bohužel, za těchto podmínek bude mít mnoho domácností, které si nemovitost pořídili do října loňského roku, problém se splácením hypotečního úvěru. Nová přísnější pravidla by totiž měla platit také při refinancování hypotečního úvěru, pokud zároveň dojde k navýšení hodnoty jistiny refinancovaného hypotečního úvěru. Problémy tak budou mít hlavně ty domácnosti, které si hypotéku brali na hranici svých finančních možností a nemají dostatečné příjmy nebo rezervy. Pak se může stát, že na konci aktuálního fixačního období zjistí, že jim banka hypotéku už neposkytne.

Graf 2 – Vývoj průměrné úrokové míry



Zdroj: Hypoindex, vlastní tvorba

Úroková míra, nabídka a poptávka jsou aspekty, které ovlivňují trh s nemovitostmi. Existují faktory, které mají vliv na cenu dané nemovitosti, jsou to její charakteristické vlastnosti. Je to především stáří nemovitosti, cena novostavby bude vyšší než cena nemovitosti staré např. 30 let, lokalita, kde se nemovitost nachází (okrajová část města s větší koncentrací sociálně slabších občanů snižuje cenu nemovitosti) vyšší kriminalita, nižší bezpečnost. Dále cenu ovlivňuje dopravní a občanská obslužnost. Dojíždění k lékaři, do školy, do zaměstnání. To vše zvyšuje náklady na život a tím snižuje cenu nemovitosti. I když to může být na druhou stranu kompenzováno klidnějším místem k bydlení (např. blízko do přírody).

V následující tabulce jsou uvedené alespoň nejdůležitější faktory, které mohou mít vliv na cenu nemovitosti.

Tabulka č.5 – Faktory ovlivňující cenu nemovitosti

Cenu zvyšuje	Cenu snižuje
Nemovitost je v osobním vlastnictví	Nemovitost je v družstevním vlastnictví
Jedná se o novostavbu nebo zděnou stavbu	Jde o byt v panelovém domě
Činžovní dům po rekonstrukci	Zanedbaný činžovní dům
klidná lokalita, blízkost parku	Rušná lokalita, blízko rušné dopravní komunikace
Byt je umístěn v 1. patře a výše s výtahem	Byt je v přízemí, nebo dům bez výtahu
Orientace oken na jih, má balkon	Orientace oken na sever, nemá balkon
Nemovitost po důkladné rekonstrukci	Neudržovaná nemovitost
Obsahuje základní vybavení bytu	Holobyt bez základního vybavení
Možnost parkování, garáž, parkovací místo	Není možnost parkování poblíž bytu
Nízké poplatky za služby	Vysoké náklady na bydlení
Dobrá občanská vybavenost	Nedostatečná občanská vybavenost
Dobrá dopravní obslužnost	Špatná dopravní obslužnost

Zdroj: Vlastní tvorba

Charakteristika města Písku

Pokud kupující bude pocházet z jiné lokality, bude se jistě zajímat o možnost zaměstnání, možné vzdělání pro děti, volnočasové aktivity apod.

Písek (počet obyvatel - 29 047) je město ve stejnojmenném okrese v Jihočeském kraji. Město má dobré spojení do hlavního města. Praha nabízí dostatek pracovních příležitostí. Vzdálenost do hlavního města je cca 100 km. Písek má dálnici pouze z poloviny, dálnice začíná u Příbrami. Ale i tak cesta do Prahy trvá cca 50 minut. Dobré spojení s hlavním městem umožňuje pracovat v hlavním městě, kde jsou vyšší mzdy, a bydlet ve městě s nižšími náklady na bydlení. Jihočeský kraj – průměrná hrubá mzda 28 799 Kč (www.czso.cz, 2019)

V současné době Písek zažívá pozvolný rozvoj průmyslu, jehož struktura se v revolučních letech změnila více k elektrotechnickému a strojnímu – automotive průmyslu. Směrem na Čížovou je stavěna od konce 90. let rozlehlá průmyslová zóna Písek-Sever, využívaná rostoucím množstvím firem. Tato zóna je se svými 80 ha největší v celém jihočeském kraji, Zdejší průmyslová zóna je zaměřena převážně na strojírenský průmysl, logistiku a sofistikovaný elektro-průmysl. Pomocí dotace od Evropské unie byla do zóny vystavěna cyklostezka, do zóny zajíždí pravidelné spoje městské dopravy, nově zde funguje železniční zastávka Písek-Dobešice. Dnes je v areálu Jitexu zhruba padesátka firem a živnostníků rozmanitého zaměření na 8 hektarech plochy a stále nabízí volné plochy. Z důvodu nedostatku místních pracovníků je nezaměstnanost v Písku k 28.2. 2019 pouhé 2,3 % (www.mpsv.cz, 2019), přicházejí noví zaměstnanci z jiných měst a krajů a tito lidé hledají nájemní byty nebo zvažují koupi bytu v Písku. Město Písek je vhodné místo pro život, ve městě je 13 mateřských škol, jedny jesle, 6 základních škol, jedno střední odborné učiliště dvě, 6 středních škol, divadla, kulturní dům, nemocnice, fotbalový stadion. Všechny tyto aspekty ovlivňují poptávku po nemovitostech a poptávka zase ovlivňuje cenu nemovitostí. Pokud roste poptávka, rostou i ceny nemovitostí a naopak.

4.2. Základní informace o oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka ve čtyřpatrovém panelovém domě, který byl postaven v roce 1980. Panelový dům se nachází v klidné části sídliště Jih na Budějovickém předměstí města Písek. Dům prošel v roce 2016 rozsáhlou rekonstrukcí. Bylo provedeno zateplení celého pláště domu, nová okna v bytech i ve společných prostorech. V rámci programu revitalizace byl v domě instalován nový výtah.

Panelový dům obsahuje 18 bytových jednotek, 2 bytové jednotky jsou v přízemí a na každém podlaží (1.-4.) jsou 4 bytové jednotky. V panelovém domě jsou společné prostory, jedná se o kolárnu, prádelnu a sušárnu s mandlem, které mohou vlastníci nebo nájemníci využívat. Součástí panelového domu je nebytová jednotka v podílovém spoluvlastnictví. Nachází se v přízemí domu. Prostor je vhodný k podnikatelské činnosti ve službách. Jde o místnost se sociálním zařízením o podlahové ploše 25,45 m².

Poloha, dopravní a občanská obslužnost

Panelový dům se nachází v okrajové části města, přesto má velice dobrou dopravní a občanskou dostupnost. V blízkosti domu se nachází nemocnice, autobusové i vlakové nádraží, zastávka MHD, pošta, základní škola, školka, 3 nově vybavená dětská hřiště, veterinární ordinace, obchod s potravinami, pekárna, 2 obchodní zóny. Do centra města je to 10 minut chůze.

Před domem je parkoviště, které také prošlo v roce 2018 celkovou revitalizací. Parkoviště bohužel nemá dostatečnou kapacitu. Sídliště se stavělo v 70 letech minulého století, kdy kapacita parkoviště byla zcela postačující, ale v dnešní době je zde s parkováním značný problém, bohužel se kapacita parkoviště nedá zvětšit.

Charakteristika oceňované bytové jednotky

Hlavní a také jedinou činností, pro kterou je oceňovaná bytová jednotka určena, je zajištění bydlení pro majitele nebo nájemníka bytové jednotky. Byt není určen k podnikatelské činnosti. Bytová jednotka je prostorově vymezena a ohraničena svislými a vodorovnými obvodovými zdmi. Součástí bytu je sklepní kóje laťová, která je uzamykatelná a také k bytové jednotce náleží právo užívat společné domovní prostory. Bytová jednotka o dispozici 3+1, jejíž celková obytná plocha činí 74,67 m², se nachází ve 2. patře čtyřpatrového panelového domu v Písku na sídlišti Jih na Budějovickém předměstí. Bytová jednotka je v osobním vlastnictví (nejedná se o družstevní podíl). Byt je postupně rekonstruován, v roce 2016 došlo během rekonstrukce celého panelového domu k výměně nových plastových oken, v roce 2017 byla instalována nová kuchyňská linka a položena nová plovoucí podlaha v kuchyni a v dětském pokoji. V chodbě a na WC je nová dlažba. Koupelna má původní umakartové jádro, novou vanu a umyvadlo, WC je samostatné.

Pozemek

Předmětem ocenění není samostatný pozemek, k bytové jednotce náleží podíl ve výši 33/500 na parcele o výměře 313 m². Plošná výměra daného pozemku byla zjištěna v katastru nemovitostí. Tento podíl není oceňován samostatně, ale je zahrnut do výpočtu.

4.3. Ocenění bytové jednotky

4.3.1. Porovnávací metoda

Oceňování předmětné nemovitosti k 1.1.2019. Porovnávací metoda je založena na principu porovnání oceňované nemovitosti s minimálně třemi dalšími nemovitostmi, které jsou podobného charakteru, tím se rozumí výměra podlahové plochy, poloha, stejný druh stavby (panelový dům) apod. Výsledkem porovnávací metody je maximální, minimální a průměrná cena za m² podlahové plochy bytové jednotky. Takto zjištěnou cenu za m² vynásobíme podlahovou plochou bytové jednotky a tím získáme výslednou cenu bytové jednotky.

Podlahová plocha bytové jednotky pro použití oceňování je 74,67 m².

Do úhrnu podlahové plochy bytové jednotky se započítává podlahová plocha prostor, které jsou užívané výlučně s příslušným bytem.

Podlahová plocha bytové jednotky 72,02 m²

Lodžie $4,30 \text{ m}^2 \times 0,5 = 2,15 \text{ m}^2$

Sklepní kóje $1 \text{ m}^2 \times 0,50 = 0,5 \text{ m}^2$

Celková podlahová plocha bytové jednotky 74,67 m²

Tabulka č.6 Celková podlahová plocha bytové jednotky v m²

Místnost	Plocha v m ²
Obývací pokoj	20,60 m ²
Dětský pokoj	12,32 m ²
Ložnice	12,32 m ²
Kuchyně	11,05 m ²
Předsíň	4,21 m ²
Hala	7,92 m ²
Koupelna	2,60 m ²
WC	1,00 m ²
Lodžie ½ z 4,30 m ²	2,15 m ²
Sklepní kóje laťová ½ z 1,00 m ²	0,5 m ²
Podlahová plocha bytové jednotky	74,67 m ²

Zdroj: Evidenční list, vlastní tvorba

Porovnatelné bytové jednotky

Pro stanovení tržní ceny bytové jednotky je třeba vybrat takové bytové jednotky, které mají podobný charakter, téměř shodné dispoziční řešení, vybavení a umístění. K jejich ocenění byla zvolena porovnávací metoda na bázi trhu prostřednictvím korekčních činitelů.

Byt č. 1

Byt s lodžií s podlahovou plochou 73 m² se nachází v 1. patře šestipatrového panelového domu ve stejné lokalitě jako oceňovaný byt. Jedná se o vyhledávanou a klidnou lokalitu sídliště Jih s dobrou občanskou vybaveností. Byt je v původním, ale udržovaném stavu, částečně vybavený. Dispozice bytu – obývací pokoj s lodžií, ložnice, dětský pokoj, kuchyně s jídelním koutem, koupelna se sedací vanou, WC průchozí z chodby i z kuchyně.

K bytu náleží sklepní kóje v přízemí domu. Panelový dům má nový výtah a zateplenou střechu. V blízkosti se nachází nemocnice, autobusové i vlakové nádraží, zastávka MHD, pošta, základní škola, školka, 3 nově vybavená dětská hřiště, veterinární ordinace, obchod s potravinami, pekárna, 2 obchodní zóny. Do centra města je to 10 minut chůze. Lze parkovat u domu. (realcity.cz, 2019)

Byt č. 2

Byt s lodžii s podlahovou plochou 69 m² se nachází v 1. patře čtyřpatrového panelákového domu ve vyhledávané a klidné lokalitě sídliště Dr. Milady Horákové. Byt je v původním, ale udržovaném stavu, částečně vybavený. Dispozice bytu – vstupní chodba, kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj s lodžii, ložnice, dětský pokoj, koupelna se sedací vanou, původní jádro a WC. Byt má novou kuchyň, nové podlahy, nová plastová okna. K bytu náleží sklepní kóje v přízemí domu. Panelový dům v roce 2016 prošel rekonstrukcí a byl zde instalován nový výtah. V blízkosti domu je nemocnice, zastávka MHD, základní škola, školka, 2 nově vybavená dětská hřiště, obchod s potravinami. Do centra 10 min pěšky. (realcity.cz, 2019)

Byt č. 3

Byt s podlahovou plochou 68 m² se nachází v 6. patře osmipatrového panelákového domu v lokalitě sídliště Dukla. Byt prošel v roce 2017 kompletní rekonstrukcí. Rekonstrukci provedla realitní kancelář, než byt nabídla k prodeji. Nové elektrické rozvody, nová koupelna, během rekonstrukce došlo ke zvětšení koupelny o prostor chodby. Samostatné WC. Nová okna, nové dveře ve všech pokojích stejně jako podlahy. Nová kuchyňská linka se zabudovanými spotřebiči, (sporák, odsavač par, myčka, mikrovlnná trouba), Dispozice bytu – prostorná předsíň, obývací pokoj, z důvodu zvětšení koupelny se chodí do kuchyně pouze z obývacího pokoje, dále je zde ložnice, dětský pokoj. Panelový dům je udržovaný. V blízkosti je zastávka MHD, pošta, základní škola, školka, nově vybavené dětské hřiště, 3 obchody s potravinami, supermarket. Velkokapacitní parkoviště přímo u domu. Je zde lepší situace s parkováním, než u předchozích bytových jednotek Na území bývalého průmyslového pozemku bylo vybudováno velkokapacitní parkoviště. Tato lokalita se nachází v záplavovém pásmu, byla v roce 2002 z větší části zaplavena. Na sídlišti je větší koncentrace sociálně slabšího obyvatelstva. Z toho důvodu tato lokalita není tak atraktivní. Do centra 15 min pěšky. Přehled charakteristik jednotlivých bytových jednotek je uveden v tabulce č.7.

Tabulka č.7 Charakteristika bytových jednotek

Charakteristika bytových jednotek pro porovnávací metodu				
	bytová jednotka oceňovaná	bytová jednotka porovnávaná č.1	bytová jednotka porovnávaná č.2	bytová jednotka porovnávaná č.3
Vlastnictví	osobní vlastnictví	osobní vlastnictví	osobní vlastnictví	osobní vlastnictví
Celková plocha bytové jednotky v m ²	74,67 m ²	73 m ²	69 m ²	68 m ²
Dispozice	3+1	3+1	3+1	3+1
Podlaží celkem	4	4	6	8
Poschodí	2	3	6	8
Součásti bytu	lodžie, sklepní kóje	lodžie, sklepní kóje	lodžie, sklepní kóje	sklepní kóje
Vybavení bytu	částečně vybavený	částečně vybavený	částečně vybavený	plně vybavený
Stav bytu	nová okna udržovaný	udržovaný	nová kuch. linka, nové podlahy, nová okna	celková rekonstrukce
Stav panelového domu	zateplený dům, nový výtah	udržovaný, nový výtah	zateplený dům, nový výtah	udržovaný, nový výtah
Stav	oceňovaná	nabízeno k prodeji	nabízeno k prodeji	koupený
Cena		2 080 000	2 290 000	1 590 000
Zdroj		realcity.cz	realcity.cz	kupní smlouva

Vlastní zpracování

Ke zjištění tržní ceny (obvyklé ceny) bytové jednotky byly použity 3 byty, které byly porovnány s oceňovanou bytovou jednotkou. Z nabídky realitních kanceláří, které nabízejí byty k prodeji na internetových stránkách, byly zjištěny nabídkové ceny bytu č.1 a bytu č.2, jejichž nabídková cena byla následně ponížena o 10 % z důvodu, že tyto prodeje nebyly dosud realizované. Byt č. 3 byl již prodán, a proto zde byla použita cena za skutečně realizovaný prodej. Na základě porovnávací metody byly stanoveny koeficienty, pomocí těchto koeficientů byly bytové jednotky mezi sebou navzájem porovnány.

Tabulka č.8 – Určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pomocí porovnávací metody

Identifikační údaje	Oceňovaná BJ	Porovnávaná BJ	Porovnávaná BJ	Porovnávaná BJ
Pořadové číslo		Byt č.1	Byt č.2	Byt č.3
Vlastnická práva	Osobní vlastnictví	Osobní vlastnictví	Osobní vlastnictví	Osobní vlastnictví
Tržní cena	Předmět ocenění	Nabízená k prodeji	Nabízená k prodeji	Realizovaný prodej
Základní údaje potřebné k porovnání				
Počet jednotek	74,67	73	69	68
Prodejní cena v Kč		1 872 000	2 061 000	1 590 000
K1... cena za m ² PP		25 643,86	29 869,57	23 382,35
Korekce		1,00	1,05	1,05
Upravená hodnota v Kč		25 643,86	31 363,04	24 551,47
Technické parametry porovnávaných nemovitostí				
K2... lokalita	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Velmi dobrá	Horší
Korekce		1,00	1,00	1,10
Upravená hodnota v Kč		25 643,86	31 363,04	27 006,62
K3... technický stav BJ	Udržovaný stav	Udržovaný stav	Udržovaný stav	Celková rekonstrukce
Korekce		1,00	1,00	0,80
Upravená hodnota v Kč		25 643,86	31 363,04	21 605,30
K4... vybavení bytu	Základní vybavení	Částečně vybavený	Základní vybavení	Plně vybavený
Korekce		0,95	1,00	1,80
Upravená hodnota v Kč		24 361,67	31 363,04	18 364,51

K5... dopravní obslužnost	MHD	MHD	MHD	MHD
korekce		1,00	1,00	1,00
upravená hodnota v Kč		24 361,67	31 363,04	18 364,51
K6... stav celé stavby	nový výtah, zateplení domu	nový výtah, zateplení střechy	nový výtah, zateplení domu	nový výtah, zateplení střechy
korekce		1,10	1,00	1,10
upravená hodnota v Kč		26 797,81	31 363,04	20 200,96
K7... lodžie, balkon		ano	ano	ne
korekce		1,00	1,00	1,20
upravená hodnota v Kč		26 797,81	31 363,04	24 241,15
výsledná hodnota oceňované nemovitosti dosažená porovnávací metodou				
hodnota BJ v Kč	27 467,33			
tržní cena v Kč	2 050 985,83			
tržní hodnota zaokrouhlená v Kč	2 050 000			

Vlastní tvorba

Popis jednotlivých koeficientů

K1... cena za m² podlahové plochy všechny byty jsou menší.

K2... lokality bytu č.1 a č. jsou klidné a vyhledávané lokality byt č.3 se nachází v horší lokalitě, je zde větší koncentrace sociálně slabšího obyvatelstva, tento fakt snižuje prodejní cenu bytů v této lokalitě.

K3 ... technický stav bytové jednotky byt č. 1 a č.2 jsou udržované byt.3 byl před prodejem kompletně zrenovován.

K4... vybavení bytu byt č. 2 má kuchyňskou linku se sporákem, byt č.1 má kuchyňskou linku bez spotřebičů. Byt č. 3 má plně vybavenou kuchyňskou linku (sporák, myčka, mikrovlnná trouba)

K5... dopravní obslužnost všech bytů je podobná.

K6... stav celé budovy – panelový dům kde se nachází byt č. 1 má nový výtah, zateplenou střechu stejně jako byt.3, panelový dům, kde se nachází byt č.2 prošel celkovou rekonstrukcí. Zateplení celého pláště, nová okna, nový výtah.

K7....lodžie - byt č. 3 nemá lodžii, byt. 1 a č.2 lodžii má.

Na základě těchto údajů byly stanoveny tyto ceny:

Minimální jednotková porovnávací hodnota	24 241,15 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací hodnota	31 363,04 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací hodnota	26 797,81 Kč/m ²
Stanovená porovnávací hodnota	27 467,33 Kč/m ²
Celková podlahová plocha bytové jednotky	74,67 m ²
Tržní hodnota	2 050 985,83 Kč
Tržní hodnota zaokrouhlena	2 050 000,- Kč

Na základě porovnávací metody bylo zjištěno, že oceňovanou bytovou jednotku je reálně prodat za cenu v rozmezí od 24 241,15 Kč/m² do 31 363,04 Kč/m². Vynásobením stanovené ceny 27 467,33 Kč/m² a podlahovou plochou oceňované bytové jednotky 74,67 m² byla stanovena tržní hodnota bytové jednotky **2 050 000,- Kč**.

4.3.2. Nákladová metoda

Pomocí nákladové metody je stanovena reprodukční cena. Reprodukční cena bude stanovena dle cenového ukazatele ve stavebnictví pro rok 2019.

Cenové ukazatele (ceny podle účelových jednotek) jsou základním prvkem pro propočty cen staveb. Jsou zde sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu stavby.

Pro výpočet reprodukční hodnoty byly použity následující údaje z cenových ukazatelů ve stavebnictví

- 803- Budovy pro bydlení
- Konstrukční materiálová charakteristika
- 5 – svíslá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- Orientační cena na m³ obestavěného prostoru

803.3 Domy byt. typové s celost. unifik. konstr. soustavami panelovými - 6470 Kč/m³

Plošná výměra pozemku dle katastru nemovitostí - 313 m²

Výška podlaží - 2,8 m

Počet podlaží - 5

Spoluvlastnický podíl - $33/500 = 0,066$

RC se vypočte vynásobením zjištěných hodnot

$$RC = 6470 \times 313 \times 2,8 \times 5 \times 0,066$$

$$RC = 1\,871\,201,64 \text{ Kč}$$

RC dle cenových ukazatelů byla stanovena ve výši 1 871 202 Kč (zaokrouhleno)

Věcná hodnota – vychází z reprodukční ceny, která je snížena o opotřebení nemovitosti vlivem jejího užívání.

Panelový dům, v němž se bytová jednotka nachází, byl postaven v roce 1980, jeho stáří je tedy 39 let. Životnost domu dle oceňovací vyhlášky je předpokládána 100 let. Na základě těchto údajů je opotřebení odhadnuto na 20 %.

Tabulka č.9 - Stanovení věcné hodnoty

Reprodukční cena dle cenových ukazatelů ve stavebnictví	1 871 202
Stáří	39 let
Další životnost	61
Opotřebení	20 % ¹
Věcná hodnota	1 496 961,60 Kč
Zaokrouhleno	1 496 962 Kč

Vlastní tvorba

4.3.3. Výnosová metoda

Výpočet hodnoty pomocí výnosové metody se používá u nemovitostí, které jsou schopny generovat zisk. Je to zisk, který vlastník nemovitostí obdrží od nájemců formou nájmu, který je snížen o náklady spojené s vlastnictvím a provozováním nemovitosti.

Panelový dům, jehož součástí je bytová jednotka, je po celkové rekonstrukci, zateplený, nachází se ve vyhledávané lokalitě, kde je velmi dobrá občanská vybavenost. Příjem z nájmu bytu, dle aktuální nabídky pronájmů podobných bytů na stránkách www.sreality.cz, by se pohyboval okolo 9.500,-Kč/měsíc, za rok by to byla částka 114.000,- Kč. Tyto nabídky jsou přehledně uvedeny v tabulce č.10.

¹ Odhad při zohlednění rekonstrukcí jednotky a bytového domu.

Tabulka č. 10 Porovnání bytových jednotek nabízených k pronájmu

Nabídka bytových jednotek k pronájmu 1.1.2019			
lokality	sídliště	centrum	sídliště
vlastnictví	osobní vlastnictví	osobní vlastnictví	osobní vlastnictví
celková plocha bytové jednotky v m ²	67 m ²	85 m ²	72 m ²
dispozice	3+1	3+1	3+1
Energetická třída	D	G	G
poschodí	1	3	7
součásti bytu	sklepní kóje	lodžie, sklepní kóje	balkon, sklepní kóje
vybavení bytu	nová kuch.linka, nové podlahy	nová kuch.linka, nové podlahy	částečně vybavený
stav bytu	nová okna udržovaný	po rekonstrukci	nové podlahy, nová okna
stav budovy	Částečná rekonstrukce	výborný	velmi dobrý
budova	panelový dům	cihlová	panelový dům
cena nájmu v Kč/ měsíc	9 500	11 500	8 000
zdroj	sreality.cz	sreality.cz	sreality.cz

Vlastní tvorba

Výnos z ročního nájmu 114000 Kč

Z celkového ročního nájmu je třeba odečíst ztráty z důvodu neobsazenosti nebo neplacení nájmného. Tato částka činí 5 % z celkového ročního příjmu – 5 700,- Kč.

Rezerva na renovace a opravy je stanovena ve výši 1% z RC – 14 970 ,- Kč.

Kapitalizační míra je stanovena dle oceňovací vyhlášky č.441/2014 Sb. příloha č.22 – 5,5 %.

Tabulka č.11 Stanovení tržní hodnoty oceňované bytové jednotky

Tržní hodnota oceňované bytové jednotky	
Hrubý výnos 9.500,- Kč * 12 měsíců	114 000 Kč
Ztráta z neobsazenosti a vlivem neplacení nájemného - 5 %	5 700 Kč
Efektivní hrubý výnos	108 300 Kč
Rezerva na renovace – 1 % z reprodukční ceny	14 970 Kč
Ostatní provozní náklady - daň z nemovitosti, pojištění	5 000 Kč
Čistý proznní výnos	88 330 Kč
Kapitalizační míra	5,5 %
Tržní hodnota nemovitosti	1 606 000 Kč

Vlastní tvorba

4.3.4. Ocenění dle cenového předpisu porovnávacím způsobem

V oceňovací vyhlášce č.441/2013 Sb. je uveden postup ocenění dle cenového předpisu porovnávacím způsobem.

Prvním krokem je určit hodnotu indexu trhu s nemovitostmi.

Index trhu

Vyhláška č.441/2013 Sb. uvádí v příloze č.3 v tabulce č.1 individuální hodnoty kvalitativního pásma indexu trhu. Na základě skutečné situace na trhu (kde se oceňovaná nemovitost nachází) je potřeba zvolit pro jednotlivé znaky vhodné číslo, popis pásma a hodnotu k vybranému popisu. Hodnoty kvalitativního pásma indexu trhu pro oceňovanou bytovou jednotku jsou uvedeny v příloze č.1.

Vzorec pro výpočet indexu trhu

$$I_T = P_6 x P_7 x P_8 x P_9 x (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$$

$$I_T = 1 x 1 x 1 x 1 x (1 + 0)$$

$$I_T = 1$$

Index omezujících vlivů pozemku

Vyhláška č.441/2013 Sb. uvádí v příloze č.3 v tabulce č.2, i zde je třeba zvolit název znaku, popis pásma a k tomu odpovídající hodnotu. Hodnoty indexů omezujících vlivů pozemku jsou uvedeny v příloze č.2.

Vzorec pro výpočet indexu omezujících vlivů pozemku

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

$$I_O = 1 + 0$$

$$I_O = 1$$

Index polohy pozemku

Vyhláška č.441/2013 Sb. uvádí v příloze č.3 v tabulce č.3. V první řadě je nutné určit druh a účel stavby na pozemku *Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2 000*. Postup při stanovení indexu je stejný jako u indexu trhu a indexu omezujících vlivů pozemku. Hodnoty indexu polohy pozemku jsou uvedeny v příloze č.3.

Vzorec pro výpočet index polohy pozemku

$$I_p = P_1 x (1 + \sum_{i=2}^n P_i)$$

$$I_p = 1 x (1 + 0,06)$$

$$I_p = 1,06$$

Index cenového porovnání

Vypočtené indexy dosadíme do vzorce

$$I = I_T x I_O x I_p$$

$$I = 1 x 1 x 1,06$$

$$I = 1,06$$

Základní cena upravená (ZCU)

Základní cena za m² pozemku je uvedena v příloze č.2 k vyhlášce č. 441//2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 457/2017.

Zde je uvedena cena za m² podle kraje a vyjmenované obce 1204 Kč za m².

Základní cena upravená stavebního pozemku se vypočte dle vzorce

$$ZCU = ZC * I$$

$$ZCU = 1204 \times 1,06$$

$$ZCU = 1279,24 \text{ Kč za m}^2$$

Pro výpočet ceny pozemku použijeme základní cenu upravenou a vynásobíme ji plochou pozemku.

$$\underline{ZCU \ 1279,24 \text{ Kč za m}^2}$$

$$\text{Výměra pozemku } 313 \text{ m}^2$$

$$\text{Cena pozemku } 400\ 402,12 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl bytové jednotky } 33/500$$

$$\frac{33}{500} = 0,066$$

$$\text{Cena pozemku x spoluvlastnický podíl}$$

$$400402,12 \times 0,066 = 26\ 426,54 \text{ Kč}$$

$$\underline{\underline{\text{Cena pozemku v spoluvlastnickém podílu } 26\ 426,54 \text{ Kč}}}$$

Ocenění bytové jednotky

index konstrukce a vybavení

Hodnoty indexů konstrukce a vybavení jsou v příloze č.4.

Index konstrukce a vybavení se vypočte podle vzorce

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \times s$$

$$I_v = (1 + 0,05) \times 1 \times 0,91$$

$$I_v = 0,9555$$

Kde

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

$$s = 1 - 0,005 \times 18$$

$$s = 0,91$$

Základní cena upravená (ZCU)

Základní cena za m² podlahové plochy jednotky bytu je uvedena v příloze č.27 k vyhlášce č. 441//2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 457/2017.

$$ZC = 19\,268 \text{ Kč}$$

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_v$$

$$ZCU = 19\,268 \times 0,955$$

$$ZCU = 18\,400,94 \text{ Kč za m}^2$$

Základní cenu upravenou vynásobíme podlahovou plochou bytové jednotky.

$$ZCU = 18\,400,94 \text{ Kč za m}^2$$

Podlahová plocha bytové jednotky 74,67 m²

Cena bytové jednotky 1 373 998,19 Kč

Cena bytové jednotky 1 373 998,19 Kč

Cena spoluvlastnického podílu na pozemku 26 426,54 Kč

Cena bytové jednotky dle cenové vyhlášky 1 400 424,73 Kč

4.4. Ocenění nebytového prostoru

Součástí panelového domu je nebytový prostor, jehož podlahová plocha je 25,45 m². Při ocenění bude použita výnosová metoda.

Roční výnos plynoucí z nájmu byl stanoven na základě vyhlášky města, která stanoví cenu nájemného ve výši 500,-Kč/m² při podnikání ve službách. Vynásobením podlahové plochy 25,45 m² x 500,- Kč získáme hrubý roční výnos – 12 725,-. Cena nájmu na webových stránkách reality.cz se pohybuje v podobné výši jako ceny nájemného v nebytových prostorech města. Nabídky nájmu jsou uvedeny v tabulce č.12.

Tabulka č.12 Nabídka nebytových prostor na území města

Nabídka nebytových prostor k pronájmů k 1.1.2019			
Typ komerční nemovitosti	Kancelář, podnikání ve službách	Kancelář, podnikání ve službách	Kancelář, podnikání ve službách
Užitná plocha	22 m ²	23 m ²	22 m ²
Stav budovy	bezvadný	po rekonstrukci	bezvadný
Podlaží	1. patro	1. patro	přízemí
Počet podlaží celkem	2 patra	3 patra	4 patra
Vybavení	bez vybavení	bez vybavení	bez vybavení
Lokalita projektu	mimo centrum	centrum	mimo centrum
Kanalizace	veřejná	veřejná	veřejná
Zdroj vody	veřejný vodovod	veřejný vodovod	veřejný vodovod
Způsob vytápění	ústřední - dálkové	ústřední - dálkové	ústřední - dálkové
Sociální zařízení	společné na patře	společné na patře	součást
Kuchyňka	společná na patře	společná na patře	ne
Vlastnictví	vlastní	vlastní	Domovní bytová správa
Cena Kč/m ² /rok	880 Kč/m ² /rok	900 Kč/m ² /rok	500 Kč/m ² /rok
Zdroj inzerátu	reality.idnes.cz	reality.idnes.cz	úřední deska města

Vlastní tvorba

Reprodukční cena byla vypočtena stejně jako u RC u bytové jednotky na základě cenových ukazatelů ve stavebnictví.

$$RC = 6470 \times 313 \times 2,8 \times 5 \times 0,022$$

$$\underline{RC = 623\,733,88 \text{ Kč}}$$

Tržní cenu výnosovou metodou stanovíme následovně:

Hrubý výnos je roční nájemné

$$500 \times 12 = 12\,725 \text{ Kč}$$

Ztráta z neobsazenosti a vlivem neplacení nájemného činí 5 % z hrubého výnosu

$$12\,725 \times 0,05 = 636,25 \text{ Kč}$$

Efektivní hrubý výnos je hrubý výnos ponížený o ztrátu z neobsazenosti

$$12\,725 - 636,25 = 12\,088,75 \text{ Kč}$$

Rezerva na renovace se určí ve výši 0,5 – 1 % z RC, bylo použito 0,5 %

$$623\,733,88 \times 0,005 = 3\,118,67 \text{ Kč}$$

Ostatní provozní náklady byly odhadem stanoveny na částku 2 300 Kč (daň z nemovitosti, pojištění apod.)

Čistý provozní výnos je efektivní hrubý výnos snížen o rezervu na renovaci a ostatní provozní náklady.

$$12\,088,75 - 3\,118,67 - 2300 = 6\,670,08 \text{ Kč}$$

Tržní hodnota se vypočte z čistého provozního výnosu a kapitalizační míry, která je dle oceňovací vyhlášky v tomto případě stanovena na 6 %.

$$6670,08 \div 0,06 = 111\,168 \text{ Kč}$$

Tržní hodnota nebytového prostoru zaokrouhlena 110 000 Kč

Tabulka č.13 Stanovení tržní hodnoty oceňované nebytové jednotky

Tržní hodnota oceňované bytové jednotky	
Hrubý výnos	12 725 Kč
Ztráta z neobsazenosti a vlivem neplacení nájemného - 5%	636,25 Kč
Efektivní hrubý výnos	12 088,75 Kč
Rezerva na renovace – 0,5 % z reprodukční ceny	3 118,67 Kč
Ostatní provozní náklady - daň z nemovitosti, pojištění	2 300 Kč
Čistý proznní výnos	6 670,08 Kč
Kapitalizační míra	6 %
Tržní hodnota	111 168,00 Kč
Zaokrouhleno	110 000 Kč

Vlastní tvorba

4.5. Rekapitulace dosažených výsledků ocenění

Předmětem ocenění byla bytová jednotka v panelovém domě v Písku. Byla použita porovnávací metoda, pomocí této metody byla stanovena porovnávací hodnota. Dále byla bytová jednotka oceněna nákladovou metodou, což vedlo ke zjištění reprodukční ceny pomocí cenových ukazatelů ve stavebnictví. Reprodukční cena byla použita při stanovení ceny výnosovou metodou. Následně byla bytová jednotka oceněna podle cenového předpisu. Součástí panelového domu je nebytový prostor, který byl oceněn výnosovou metodou. Rekapitulace dosažených výsledků jednotlivými metodami pro přehlednost zanesena do tabulky č.14.

Tabulka č.14 - Rekapitulace ocenění

Bytová jednotka	
Ocenění bytové jednotky porovnávací metodou	2 050 000 Kč
Ocenění bytové jednotky nákladovou metodou	1 496 962 Kč
Ocenění bytové jednotky výnosovou metodou	1 606 000 Kč
Hodnota bytové jednotky dle cenového předpisu	1 400 424,73 Kč
Nebytová jednotka	
Ocenění nebytové jednotky výnosovou metodou	110 000 Kč

Vlastní tvorba

Nejnižší tržní hodnota bytové jednotky byla stanovena nákladovou metodou. U této metody byla stanovena reprodukční cena pomocí cenových ukazatelů ve stavebnictví. Tato metoda je v současné praxi nejvíce používaná, její nevýhodou ovšem je, že nezohledňuje místní podmínky. Náklady na stavbu např. v Praze budou jiné než v menších městech. Jedná se např. o cenu za deponování sutí, poplatky za zábor pozemku a podobně. Dalším úskalím je, že údaje v cenovém předpisu nejsou aktuální, a to především vlivem doby nutné k přípravě předpisu. Nákladovou metodou byla stanovena hodnota na 1 496 962 Kč. Výnosová hodnota bytové jednotky je 1 606 000 Kč. Tato hodnota je ovlivněna výší příjmu z pronájmu bytové jednotky. Vzhledem k situaci na trhu s nemovitostmi a zpřísněním podmínek při získávání hypotečních úvěrů došlo ke zvýšení cen nájmu bytů. A dá se očekávat další růst cen nájmu. Vzhledem ke zpřísnění podmínek ze strany bank k poskytování hypotečních úvěrů bude spouště uchazečů úvěr zamítnut. Bydlení budou nuceni řešit pronájmem. Na tuto situaci bude trh reagovat zvýšenou poptávkou po nájemních bytech. Toto se zatím zcela do výše stanovené výnosové hodnoty nepromítlo vzhledem k období oceňování bytové jednotky v této práci. Ke zpřísnění podmínek došlo k 1. 10. 2018. Ocenění v této práci bylo provedeno k 1. 1. 2019. Trh s nemovitostmi nereaguje tak rychle. Nejvyšší hodnota byla stanovena porovnávací metodou. V tomto případě se do ceny promítl nedostatek bytů na trhu s nemovitostmi.

Tento nedostatek zvyšuje ceny nemovitostí. Cena bytové jednotky porovnávací metodou byla stanovena na 2 050 000 Kč. Pomocí cenové vyhlášky byla cena stanovena na 1 400 424,73 Kč. Touto metodou se stanovuje cena například pro daňové účely. Součástí panelového domu je nebytový prostor vhodný k pronájmu. Komerční nebytové prostory jsou oceňovány výnosovou metodou pro svoji schopnost generovat výnos ve formě příjmů z nájmu. Při použití této metody byla stanovena hodnota na 110 000 Kč.

5. Závěr

Cílem bakalářské práce byla charakteristika postupů a principů a jejich aplikace při oceňování nemovitého majetku na příkladu nemovitosti s bytovými a nebytovými prostory.

V teoretické části byly uvedeny pojmy, jejichž znalost je důležitá k aplikaci jednotlivých metod při oceňování nemovitého majetku. Byly zde popsány dané metody, jejich využití a postupy.

Praktická část byla věnována samotnému oceňování bytové jednotky a nebytového prostoru. Bytová jednotka a nebytový prostor jsou součástí panelového domu. Veškeré potřebné informace o nemovitosti, poloze, stáří objektu jsou uvedeny v praktické části této práce. Při oceňování byla jako první použita porovnávací metoda, k porovnání byly vybrány tři bytové jednotky na území města, dvě bytové jednotky byly v době oceňování nabízené k prodeji, u třetí bytové jednotky byl realizován prodej v době ocenění. Jednotky použité k porovnání byly vybrány s ohledem na stejné nebo alespoň co nejvíce podobné charakteristické vlastnosti. To znamená: bytové jednotky v panelovém domě, podobná velikost podlahové plochy, stejná dispozice (počet pokojů), občanská vybavenost. U každé bytové jednotky byla prodejní cena přepočtena na jednotkovou cenu za m² podlahové plochy a následně upravena vynásobením koeficienty dle rozdílnosti. Hodnota stanovená porovnávací metodou byla vyčíslena na 2 050 000 Kč. Další zvolená metoda byla metoda nákladová. Pomocí cenových ukazatelů ve stavebnictví byla stanovena reprodukční cena bytové jednotky 1 871 202 Kč. Reprodukční cena byla dále upravena mírou opotřebení. Věcná hodnota bytové jednotky byla stanovena na 1 496 962 Kč. Stanovit reprodukční cenu je nutné pro další výpočty výnosovou metodou. Výnosová metoda je založena na faktu, že nemovitost má schopnost generovat výnos formou nájmu. Tato metoda vedla ke stanovení výnosové hodnoty bytové jednotky na 1 606 000 Kč. Ocenění bytové jednotky podle cenového předpisu, které se používá např. pro daňové účely, vedlo ke stanovení hodnoty na 1 400 424,73 Kč. V závěru práce byl pomocí výnosové metody oceněn nebytový prostor, který je součástí panelového domu. Výnosová hodnota byla stanovena na 110 000 Kč.

Bytové jednotky patří mezi nemovitosti, které jsou na trhu s nemovitostmi běžně nabízeny a kupovány. Z toho důvodu je oceňování porovnávací metodou nejvhodnější, nejlépe odpovídá stavu ekonomiky a také nabídce a poptávce po nemovitostech. Bytové

jednotky nepatří mezi typicky investiční majetek, jsou sice pořizovány za účelem pronájmu, ale většina bytových jednotek slouží k zajištění bydlení pro vlastníky.

I Summary

This bachelor thesis is entitled „Valuation of real estate with residential and non-residential premises“ The main aim of these thesis is to sum up the issue of real estate valuation. Real estate valuation serves for obtaining the price or value of a property for various purposes. The basis for valuation is gathering of information about the property market that is the subject to valuation and its correct analysis. The real estate price is influenced by the age of the building, historical value, the location, security aspects, employment opportunities, the traffic accessibility, parking, etc., The most important factor that influences the price is the supply and the demand for real estate. There are three methods of real estate valuation: market method, income method and cost method. Thanks to this bachelor thesis I could use and apply my knowledge, gained both during my studies and from literature in the practical part of this thesis.

Key words

property, real estate valuation, interest rate, mortgage loan, price, value, supply, demand.

II Seznam použité literatury

- BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. ISBN 978-80-7201-679-2.
- BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- BAREŠOVÁ, Eva a Petr BAUDYŠ. *Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem: komentář*. Praha: C.H. Beck, 1997. Beckovy texty zákonů s komentářem. ISBN 80-7179-091-5
- BAUDYŠ. *Vzory listin o nemovitostech: komentované vzory s disketou*. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: C.H. Beck, 2003. ISBN 80-7179-791-x.,
- JANKŮ, Martin. *Nemovitosti, byty - prodej a koupě: [zákon, komentáře, vzory a judikatura]*. Brno: Computer Press, 2003. Právo pro denní praxi (Computer Press). ISBN 80-7226-899-6.
- ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- KOVANICOVÁ, Dana. *Nová abeceda účetních znalostí pro každého*. 3. aktualiz. vyd. Praha: Polygon, 1995. ISBN 80-85967-08-1.
- *Oceňování: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy : podle stavu k ..* Ostrava: Sagit, 1995. ÚZ. ISBN 978-80-7488-280-7.
- *Nový občanský zákoník pro každého*. Bratislava: DonauMedia, c2014. ISBN 978-80-89364-55-8

Právní předpisy

- Zákon č.256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých předpisů (zákon o oceňování majetku)
- Zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 526/1990 Sb. Zákon o cenách

- Zákon č.563/1991 Sb. Zákon o účetnictví
- Zákon č. 89/2012 Sb. Zákon občanský zákoník (nový občanský zákoník)
- Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb. Zákonné opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí
- Vyhláška č.419/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákonného opatření Senátu o dani z nabytí nemovitých věcí
- Vyhláška č.268/2009 Sb. Vyhláška o technických požadavcích na stavby
- Vyhláška č.457/2017 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpis
- Vyhláška č.441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Vyhláška č.443/2016 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje

- Český statistický úřad (2019) Město Písek. Načteno z https://www.czso.cz/csu/xc/okres_pisek
- Katastrální úřad (2019) Informace o bytové jednotce. Načteno z https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=2IWJjy-VuQDzM5rIqhxKvu7aDnxk-qgXKsUCD8k1k89xDur9gwz-cBpgJ-RnQknwhkh8ycU_ykclnxGbl1VP_oFr9uq792MFJvzZ1kcxr4gWZ85IAwkwn-mXg
- Hypoindex - Informace o trhu s nemovitostmi, průměrná úroková míra a další informace. Načteno z <https://www.hypoindex.cz/>
- Sreality (2019) Porovnání nájmu nebytových prostor v lokalitě. Načteno z <https://www.sreality.cz/>
- Reality idnes (2019) Porovnání nájmu bytových jednotek v lokalitě. Načteno z <https://reality.idnes.cz>
- Realcity (2019) Vyhledání bytových jednotek k porovnání. Načteno z <https://www.realcity.cz>

III Seznam použitých zkratk

ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSN	Česká technická norma
ČSÚ	Český statistický úřad
BJ	Bytová jednotka
K	Korekční cenotvorný činitel
MHD	Městská hromadná doprava
RC	Reprodukční cena
SVJ	Společenství vlastníků jednotek
TEGoVa	Evropská organizace národních asociací odhadců
ZC	Základní cena
ZCU	Základní cena upravená

IV Seznam tabulek

Tabulka č.1 Míra kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí a majetkových práv výnosovým způsobem (Vyhláška č. 443/2016 Sb)	15
Tabulka č.2 Rozpětí koeficientů	18
Tabulka č. 3 Výpočet čistého provozního výnosu	22
Tabulka č.4 Počet vydaných stavebních povolení a bytová výstavba na	30
Tabulka č.5 Faktory ovlivňující cenu nemovitosti	33
Tabulka č.6 Celková podlahová plocha bytové jednotky v m ²	37
Tabulka č.7 Charakteristika bytových jednotek	39
Tabulka č.8 Určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pomocí porovnávací metody.....	40
Tabulka č.9 Stanovení věcné hodnoty.....	44
Tabulka č. 10 Porovnání bytových jednotek nabízených k pronájmu	45
Tabulka č.11 Stanovení tržní hodnoty oceňované bytové jednotky	46
Tabulka č.12 Nabídka nebytových prostor na území města	50
Tabulka č.13 Stanovení tržní hodnoty oceňované nebytové jednotky	52
Tabulka č.14 Rekapitulace ocenění	53

V Seznam grafů

Graf č.1. Vývoj vydaných stavebních povolení a zahájená výstavba bytů.....	29
Graf 2 – Vývoj průměrné úrokové míry	32

VI Seznam příloh

Příloha č. 1

Index trhu s nemovitými věcmi

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo		Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	V	jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. Věci	II	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Vlastní tvorba

Příloha č.2

Index omezujících vlivů pozemku

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo		Hodnota
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II	Tvar bez vlivu na využití	0,00
2	Svažítost pozemku a expozice	IV	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3	Ztížené základové podmínky	II	Neztížené základové podmínky	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma na prodejnost	I	Mimo chráněná území a ochranné pásma	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I	Bez omezení užívání	0,00
6	Ostatní neuvedené	II	Bez dalších vlivů	0,00

Vlastní tvorba

Příloha č.3

Index polohy pro pozemky zastavěné

Znak		Kvalitativní pásma		
Pi	Název znaku	Číslo	Druh pásma	Hodnota
1	Druh a účel užití stavby	I	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	II	Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI	Příjezd po nezápevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava,*	III	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce,	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené**	II	Bez dalších vlivů	0,00

Vlastní tvorba

Příloha č.4

Index konstrukce a vybavení bytů

Znak		Kvalitativní pásma		
P_i	Název znaku	Číslo		Hodnota
1	Typ stavby	III	Budova - panelová, zateplená	0,00
2	Společné části domu	II	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II	Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	III	2.- 4. NP s výtahem	0,05
5	Orientace obyt.místnosti ke světovým stranám	II	Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství	III	Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III	Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kritérium jinde neuvedené	III	Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	II	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00

Vlastní tvorba