



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

INDIKACE FUNKČNÍCH A EKONOMICKÝCH NEDOSTATKŮ V RÁMCI TRŽNÍHO OCENĚNÍ

FUNCTIONAL AND ECONOMIC OBSOLESCENCES IN PROPERTY VALUATION

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Bronislava Rathouzská

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et Ph.D.

BRNO 2022

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Bronislava Rathouzská**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et Ph.D.**
Akademický rok: 2021/22
Ústav/odbor: Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Indikace funkčních a ekonomických nedostatků v rámci tržního ocenění

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V počáteční fázi je nutné definovat a rozložit tržní hodnotu nemovitého majetku a následně charakterizovat složky funkčních a ekonomických nedostatků. Poté bude provedena rešerše možných přístupů k indikaci jejich hodnoty. Následně proběhne případové studie či simulace a v návrhové části doporučen postup pro oceňovatele.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je charakteristika a vymezení funkčních a ekonomických nedostatků a představení možného způsobu jejich indikace pro účely tržního oceňování.

Seznam literatury:

MANSFIELD, J.R., PINDER, J.A. (2008). 'Economic' and 'functional' obsolescence: their characteristics and impacts on valuation practice, Property Management, vol. 26, nr. 3, pp. 191-206.

ORT, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Leges, Praha, 2013, ISBN: 9788087576779.

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Ekopress, Praha, 2012, ISBN 9788086929880.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2021/22

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et
Ph.D.
vedoucí odboru

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

Abstrakt (vzor)

Tato diplomová práce pojednává o funkčních a ekonomických nedostatcích v rámci tržního ocenění nákladovým přístupem. Práce řeší jejich vymezení a následně způsob stanovení. Pro stanovení ekonomických nedostatků vychází ze statistických údajů. Při stanovení funkčních nedostatků modelového rodinného domu byla použita metoda porovnání oceňovaného objektu s imaginárním objektem, který splňuje požadavky průměrného investora na trhu. V závěru práce jsou zhodnoceny možnosti aplikace na jiné typy nemovitostí a možné využití jiných metod.

Abstract (example)

This diploma thesis is about functional and economic obsolescences in term of cost approach of market valuation. The diploma thesis deal with delimitation of obsolescences and ways to appraise them.

For determination of economic obsolescences was used statistical datas. For determination functional ebsolescences of family house was used method of comparative the valued property with imaginary property for average investor on the market. Finally was reconsidered other possible methods for determination of functional obsolescences and their possible application on another types of properties.

Klíčová slova (vzor)

Nákladový přístup, ekonomické nedostatky, funkční nedostatky, opotřebení

Keywords (example)

Cost approach, economic obsolescences, functional obsolescences, deterioration,

Bibliografická citace

RATHOUZSKÁ, Bronislava. *Indikace funkčních a ekonomických nedostatků v rámci tržního ocenění* [online]. Brno, 2022 [cit. 2022-05-17]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/135583>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Martin Cupal.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Indikace funkčních a ekonomických nedostatků v rámci tržního ocenění“ jsem vypracoval/a samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor/ka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil/a autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl/a nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědom/a následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat svému vedoucímu diplomové práce, panu doc. Ing. et Ing. Martinu Cupalovi, Ph.D. et Ph.D., za cenné rady, podněty a připomínky. Dále mé díky patří mé rodině za podporu po celou dobu studia.

OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD	12
2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	13
2.1 NEMOVITÁ VĚC	13
2.2 SOUČÁST NEMOVITÉ VĚCI.....	14
2.3 PŘÍSLUŠENSTVÍ NEMOVITÉ VĚCI.....	15
2.4 POZEMEK.....	15
2.4.1 STAVEBNÍ POZEMEK.....	16
2.4.2 ZASTAVĚNÝ STAVEBNÍ POZEMEK.....	16
2.5 STAVBA	16
2.5.1 VEDLEJŠÍ STAVBA.....	17
2.5.2 SOUBOR STAVEB.....	18
2.5.3 FUNKČNÍ CELEK.....	18
2.6 ZMĚNA DOKONČENÉ STAVBY.....	18
2.7 REKONSTRUKCE	18
2.8 MODERNIZACE.....	19
2.9 PRÁVO STAVBY.....	19
2.10 BUDOVA.....	20
2.11 RODINNÝ DŮM	21
2.12 BYT	21
2.13 NEBYTOVÝ PROSTOR	21
2.14 ZASTAVĚNÁ PLOCHA.....	22
2.15 PODLAHOVÁ PLOCHA.....	22
2.16 UŽITNÁ PLOCHA	24
2.17 OBESTAVĚNÝ PROSTOR.....	24
2.18 TRH.....	25
2.18.1 REALITNÍ TRH.....	25
2.19 CENA	25
2.20 HODNOTA	27
2.21 NEJVYŠŠÍ A NEJLEPŠÍ VYUŽITÍ	28
3 TRŽNÍ HODNOTA.....	30
3.1 TRŽNÍ HODNOTA VS. TRŽNÍ CENA	31
PŘÍSTUPY TRŽNÍHO OCENĚNÍ.....	33

4	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP (SALE COMPARISON APPROACH)	34
5	PŘÍJMOVÝ PŘÍSTUP (INCOME APPROACH).....	36
5.1	HRUBÝ VÝNOS	37
5.2	NEOBSAZENOST A ZTRÁTY VLIVEM NEPLACENÍ NÁJEMNÉHO	37
5.3	REZERVA NA RENOVACE.....	37
5.4	PROVOZNÍ VÝDAJE	38
6	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP (COST APPROACH)	39
6.1	METODY STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM DLE IVS	40
6.1.1	<i>Metoda nákladů nahrazení (Replacement cost method)</i>	40
6.1.2	<i>Metoda reprodukčních nákladů (Reproduction cost method)</i>	41
6.1.3	<i>Metoda sumace</i>	41
6.2	STANOVENÍ NÁKLADŮ	42
6.3	ZNEHODNOCENÍ (DEPRECIATION)	43
6.3.1	<i>ŽIVOTNOST NEMOVITOSTI</i>	44
6.3.2	<i>FYZICKÉ OPOTŘEBENÍ (Physical deterioration)</i>	45
6.3.3	<i>FUNKČNÍ NEDOSTATKY (Functional obsolescence)</i>	47
6.3.4	<i>EKONOMICKÉ NEDOSTATKY (Economic Obsolescence)</i>	52
7	STANOVENÍ KOEFICIENTU PRODEJNOSTI	55
7.1	KOEFICIENT PRODEJNOSTI RD PRO ROK 2019.....	55
7.2	KOEFICIENT PRODEJNOSTI RD V ČR MEZI LETY 2008-2013	58
8	PŘÍPADOVÁ STUDIE: STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY RODINNÉHO DOMU NA ZÁKLADĚ TRŽNÍHO PŘÍSTUPU	62
8.1	LOKALITA.....	62
8.2	ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V OKRESE UHERSKÉ HRADIŠTĚ.....	67
8.2.1	<i>Geografické podmínky</i>	67
8.2.2	<i>Skladba a počet obyvatel</i>	68
8.2.3	<i>Občanská vybavenost</i>	68
8.2.4	<i>ANALÝZA REALITNÍHO TRHU S RODINNÝMI DOMY</i>	78
8.2.5	<i>ZÁVĚR ANALÝZY</i>	81
8.3	ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ	81
8.4	OCEŇOVANÁ NEMOVITOST	84
8.4.1	<i>Dispoziční uspořádání</i>	86
8.4.2	<i>Stavebně technické řešení</i>	86
8.5	STANOVENÍ CENY ČASOVÉ.....	87
8.6	STANOVENÍ FUNKČNÍCH NEDOSTATKŮ.....	87
8.6.2	<i>FUNKČNÍ NEDOSTATKY INVESTIČNÍ</i>	89

8.6.3	FUNKČNÍ NEDOSTATKY PROVOZNÍ.....	98
8.6.4	CELKOVÉ FUNKČNÍ NEDOSTATKY.....	100
9	KONTROLNÍ TEST PŘES TRŽNÍ CENY	101
9.1	TESTOVÁNÍ EKONOMICKÝCH NEDOSTATKŮ	102
10	HODNOTA NEMOVITOSTI PO ZAPOČTENÍ NEDOSTATKŮ	104
11	DISKUZE A SHRNUÍ	105
12	ZÁVĚR.....	107
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	108
	LITERATURA.....	108
	INTERNETOVÉ ZDROJE	109
	SEZNAM TABULEK;	110
	SEZNAM GRAFŮ	111
	SEZNAM OBRÁZKŮ	111
	SEZNAM VZORCŮ	113
	SEZNAM PŘÍLOH	113
	PŘÍLOHA Č. 1: VÝPOČET KOEFICIENTU PRODEJNOSTI PRO ROK 2019	114
	PŘÍLOHA Č. 2: KOEFICIENT PRODEJNOSTI MEZI LETY 2008-2013	117
	PŘÍLOHA Č. 3: DATABÁZE NABÍDEK RODINNÝCH DOMŮ V OKRESE UHERSKÉ HRADIŠTĚ	129
	PŘÍLOHA Č. 4: ÚDAJE O OBJEKTU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	138
	PŘÍLOHA Č. 5: FOTODOKUMENTACE OBJEKTU	143
	PŘÍLOHA Č. 6: PŮVODNÍ PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE OBJEKTU Z ROKU 1982	145
	PŘÍLOHA Č. 7: ROZDĚLENÍ NÁKLADŮ DLE CENOVÝCH PODÍLŮ	149
	PŘÍLOHA Č. 8: STANOVENÍ KAPITALIZAČNÍ MÍRY	151
	PŘÍLOHA Č. 9: ENERGETICKÝ ŠTÍTEK SROVNATELNÉ NEMOVITOSTI A VÝPOČET PROVOZNÍCH NÁKLADŮ	152
	PŘÍLOHA Č. 10: KONTROLNÍ PÁROVÝ TEST.....	155

1 ÚVOD

Tato diplomová pojednává o funkčních a ekonomických nedostatcích, které jsou podstatnou součástí nákladového přístupu, do kterého vnáší odraz trhu.

V první, teoretické, části práce jsou definovány pojmy a metody, se kterými je následně pracováno ve druhé části práce, případové studii. Tato případová studie je rozdělena na dvě samostatné poloviny.

V první jsou řešeny ekonomické nedostatky, především jejich stanovení pro rok 2019 za pomocí údajů z Českého statistického úřadu.

Druhá polovina je pak věnována funkčním nedostatkům, investičním a funkčním. Především pak jejich stanovení na konkrétním rodinném domě.

V závěru práce je nemovitost oceněna za použití ekonomických i funkčních nedostatků stanovených v předchozí části. Následně je provedeno vyhodnocení a diskuze nad možnými obměnami postupu a jejich vhodnosti.

2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

2.1 NEMOVITÁ VĚC

Pojem nemovitá věc vešel v platnost až s nabytím účinnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., kdy nahradil do té doby oficiálně užívaný pojem „nemovitost“.

§ 498 zákona 89/2012 Sb. Občanský zákoník definuje pojem nemovitá věc následovně:

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

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“

Příkladem podzemní stavby se samostatným účelovým určením nechť je například metro či vinný sklep pod cizím pozemkem.

Ač nehmotné, i právo stavby se řadí mezi nemovité věci.

„Na nemovitosti v souvislosti s tržním oceňováním je možno nahlížet sice jako na každé jiné obchodované zboží, avšak na rozdíl od movitého majetku spotřební povahy jsou zcela samostatným druhem, který seš vyznačuje především tím, že nemovitosti:

- Jsou co do své polohy a kompozice jedinečné, unikátní*
- Mají nemovitý charakter, a tudíž jsou nepřenositelné a nepřemístitelné*
- Životnost pozemků je v podstatě neomezená a životnost staveb ve srovnání s jiným zbožím značně vysoká*
- Oproti jinému zboží je jejich hodnota obvykle nesrovnatelně vyšší*
- Celková plocha pozemků je dána rozlohou zemského povrchu, resp. Státního útvaru, je tudíž limitován a nelze ji zvětšit*
- Přinášejí lidem užitek a z toho plyne všeobecně akceptovaný názor, že je tudíž užitečné nemovitosti vlastnit či užívat*
- Svou existencí a povahou nutně ovlivňují okolí mimo rámec vymezený hranicemi jejich vlastnických práv, takže je ve veřejném zájmu tyto vlivy regulovat.“¹*

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

2.2 SOUČÁST NEMOVITÉ VĚCI

Součástí věci je pojem, který je definován zákonem č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v následujícím znění:

„§ 505

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“

Z vymezení pojmu výše lze vyvodit, že součástí nemovité věci – stavby mohou být nejrůznější technologie, výtah, trubní vedení. Zkrátka vše, co je ke stavbě například přizděno či přišroubováno. Naopak věci, které ke stavbě pevně připojeny nejsou, jsou pouze jejím příslušenstvím.

„§ 506

(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“

Nutno podotknout, že stavba je součástí pozemku pouze v případě, že jak stavba, tak i pozemek náleží dle veřejného seznamu jednomu a témuž vlastníku. Jako příklad se nabízí pozemek, který bude patřit manželům, každému z jedné poloviny, a na pozemku stojící rodinný dům. Tento dům však bude společným jměním manželů. Jsou zde rozdílné vlastnické vztahy, a tudíž rodinný dům nebude součástí pozemku, ale ve veřejném seznamu bude uveden jako objekt stojící na pozemku. Touto problematikou se blíže zabývá občanský zákoník v oddíle 5, v § 3054 až 3061.

Občanský zákoník nezapomíná ani na výjimky z této definice. Konkrétně v § 508 jsou to upevněná zařízení, které jsou součástí nemovité věci, pokud není na žádost majitele předmětné nemovité věci zapsána výhrada ve veřejném seznamu – katastru nemovitostí, že zařízení není v jeho vlastnictví. Jako příklad lze uvést lisy ve strojírenské výrobě, které jsou ve vlastnictví firmy, která si výrobní budovu pouze pronajímá.

Další výjimka je uvedena v § 509 a týká se liniových staveb jako například vodovodů, kanalizací, energetických sítí a podobně, které již ze své podstaty nemohou být součástí pozemku, jelikož prochází přes velké množství různých pozemků

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

2.3 PŘÍSLUŠENSTVÍ NEMOVITÉ VĚCI

Na pojem součást věci navazuje další pojem, a sice příslušenství věci. Ač se jedná o pojmy lehce zaměnitelné, význam je odlišný. Pojem příslušenství nemovité věci vymezuje občanský zákoník č. 89/2012 Sb. takto: *„(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení.*

(2) Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“

Z této definice tedy vyplývá, že za příslušenství budovy můžeme považovat například přenosnou klimatizační jednotku. I když bude vypojena ze zásuvky a přesunuta jinam, neznehodnotí se ani jednotka, ani nemovitost. A to je hlavní rozdíl oproti věcem, jež jsou součástí nemovité věci. Občas však není zcela jasné, zda lze danou věc za příslušenství považovat. I na to občanský zákoník myslí v § 511: *„Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.“*

Zcela však záleží na vlastníkovi věci hlavní, co určí za její příslušenství.

2.4 POZEMEK

Pojem pozemek je definován v §2 zákona č. 256/2013 Sb. Katastrální zákon, takto:

„pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,“

Pozemek vedený v katastru nemovitostí je dle §8 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. vždy označen parcelním číslem, názvem a označením katastrálního území. V případě, že je v daném katastrálním území praktikováno číslování pozemků ve dvou číselných řadách, musí být jasně označeno, že se jedná o parcelu stavební. V opačném případě se má za to, že se jedná o pozemkovou parcelu.

Pan Ing. Petr Ort, Ph.D. ve své knize Analýza realitního trhu pojal definici pozemku z jiného úhlu pohledu, a sice: „Pozemek je nereprodukovatelný zdroj, jedinečný svojí polohou.“²

2.4.1 STAVEBNÍ POZEMEK

Definice stavebního pozemku je uvedena mimo jiné v §2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., kde je uvedeno toto:

„Pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem“.

Pojem pozemek bývá často nahrazován pojmem parcela. Parcelou je podle Katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. označen takový pozemek, jenž je geometricky a polohově určen, je vyznačen v katastrální mapě a má své parcelní číslo.

Z pohledu Katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. je stavební parcelou pozemek, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkové parcely jsou pak ty parcely, které nejsou stavební.

2.4.2 ZASTAVĚNÝ STAVEBNÍ POZEMEK

Stavební zákon rozlišuje nezastavěný stavební pozemek od zastavěného, který musí být dle odstavce 3 §2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela, případně se může jednat o pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, které tvoří souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.

2.5 STAVBA

Tento pojem lze definovat například dle zákona č. 183/2006 Sb. , který vymezuje v §2, odst. 3 tento pojem následovně:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“

U pojmu stavba je komplikací to, že jej lze ve stavebním právu chápat dvojitým způsobem, a to buď jako věc, nebo jako proces či realizaci.

² Ing.Petr Ort, Ph.D. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019, 168 s. ISBN 978-80-7502-364-3.

Zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku, rozděluje v § 2 pro účely oceňování stavby takto:

„a) stavby pozemní, kterými jsou

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

2. jednotky,

3. venkovní úpravy, (například přípojky inženýrských sítí, oplocení, zpevněné plochy, opěrné zdi)

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby

- dopravní, (například, mosty, pozemní komunikace, letiště, dráhy, výhybky)*
- vodní, (objekty na tocích, meliorace, nádrže na tocích, hráze)*
- pro rozvod energií a vody, kanalizace,*
- věže, stožáry, komíny,*
- plochy a úpravy území, (například nástupiště, rampy)*
- studny*
- další stavby speciálního charakteru,*

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.“

2.5.1 VEDLEJŠÍ STAVBA

Za stavbu vedlejší se dá považovat stavba, která slouží jako doplňková stavba ke stavbě hlavní se je spolu se stavbou hlavní užívána. U vesnických staveb to může být typicky třeba kůlna či hospodářská stavba na pozemku u rodinného domu.

„Vedlejší stavba je stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku“³

³ SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

2.5.2 SOUBOR STAVEB

„Vzájemně provozně a ekonomicky související stavby ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby, které netvoří příslušenství k jiným stavbám, a jejich příslušenství.“²

Podle definice doktorky Schneiderové Heralové můžeme jako příklad souboru staveb uvést rodinný dům s dílnou a garáží. Všechny stavby však musí mít stejného vlastníka.

2.5.3 FUNKČNÍ CELEK

Celek nemovitostí, které jsou navzájem funkčně propojeny. Typicky pozemek zastavěný nemovitou věcí, kupříkladu rodinným domem a pozemek nebo pozemky který plní například funkci zahrady. Pozemky jsou společně oploceny a společně i užívány. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků

2.6 ZMĚNA DOKONČENÉ STAVBY

Stavební zákon hovoří o změně dokončené stavby v těchto případech:

*„a) **nástavba**, kterou se stavba zvyšuje,*

*b) **přístavba**, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*

*c) **stavební úprava**, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby“*

2.7 REKONSTRUKCE

Pojem rekonstrukce stavební zákon nepoužívá. Nejblíže zde pojmu rekonstrukce odpovídá obecnější pojem stavební úprava, který je definován v předchozí kapitole. Pan profesor Bradáč je své knize rozděluje rekonstrukci na rekonstrukci investiční povahy prostou a rekonstrukci s rozšířením.

„Rekonstrukce objektu investiční povahy prostá – stavební úpravy, jimiž se při zachování vnějšího půdorysného a výškového ohraničení stavebního objektu provádějí zásahy do stavebních konstrukcí, které mají za následek změnu technických parametrů, popř. i účelu stavebního objektu.“⁴

⁴ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

Rekonstrukcí s rozšířením pak definuje jako: „rekonstrukce, která je spojena s přístavbou nebo nástavbou, popř. současně přístavbou a nástavbou.“⁵

Pojem rekonstrukce jako takové pak velmi dobře vystihuje tato definice?

„Rekonstrukce objektu (stavby) je regenerační zásah do konstrukčního, materiálového, technického i technologického řešení objektu (stavby), kterým se odstraňují, popř. sanují vady, poruchy, funkční nedostatky a opotřebenost v souladu s budoucím využitím objektu, jeho stavebně technickým stavem, historickou hodnotou, funkčními požadavky a platnými předpisy.“⁶

2.8 MODERNIZACE

Pojem rekonstrukce a modernizace mohou být vnímány téměř jako synonyma, ale je zde rozdíl.

„Rekonstrukce stavební povahy doplněná takovými stavebními úpravami, jimiž se nahrazují části stavebního objektu modernějšími tak, aby se odstranily následky opotřebení způsobené technickým rozvojem, zvyšuje se vybavenost stavebního objektu, popř. se zvyšuje jeho použitelnost.“⁷

Podle definice výše je zřejmé, že modernizace je ještě o něco komplexnější zásah do objektu, kdy se objekt přizpůsobuje novým, současným, požadavkům na stavbu. Naopak při rekonstrukci je snaha objektu vrátit původní vlastnosti.

2.9 PRÁVO STAVBY

Právo stavby bylo opětovně zavedeno s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., který se touto problematikou zabývá v díle č. 5, oddíle č. 1, kde § 1240 definuje tento pojem takto: „Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.“

„Občanský zákoník upravuje právo stavby obdobně jako zahraniční právní řády. Kde právo stavby není žádnou novinkou (např. Nizozemsko, Rakousko, Německo či Švýcarsko).“⁸

⁵ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

⁶ WITZANY, Jiří. PDR - poruchy, degradace a rekonstrukce. V Praze: České vysoké učení technické, 2010. ISBN 978-80-01-04488-9.

⁷ BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

⁸ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. ISBN 978-80-245-2110-7.

Dle § 1242 je právo stavby věcí nemovitou.

V pododdíle č. 2 se pak občanský zákoník zabývá vznikem a zánikem práva stavby, kdy se právo stavby nabývá smlouvou, vydržením, nebo, v případech daných zákonem, rozhodnutím orgánu veřejné moci. § 1244 zase jasně říká, že právo stavby je vždy pouze dočasné a nelze jej zřídit na více jak 99 let (v případě, že vlastník nabyl právo stavby vydržením, platí toto právo nejvýš 40 let) a den vypršení práva stavby musí být patrný z veřejného seznamu.

Podle § 1252 lze právo stavby převést i zatížit, dle paragrafu následujícího jej lze i zdědit. Důležitou informaci obsahuje § 1254, který říká: *„Stavebník má předkupní právo k pozemku a vlastník pozemku má předkupní právo k právu stavby. Ujednají-li si strany něco jiného, zapíše se to do veřejného seznamu.“*

Vyrovnaní po uplynutí doby trvání práva stavby pak upravuje § 1255: *„Není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak.“*

2.10 BUDOVA

Pojem budova definuje § 2 katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. jako: *„nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí“*

Stejný zákon dále budovy dělí do dvou skupin:

„a) budovy, kterým se přiděluje číslo popisné nebo evidenční, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby,

b) budovy, kterým se číslo popisné ani evidenční nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby,“

Všechny budovy s výjimkou tzv. drobné stavby jsou evidovány v katastru nemovitostí včetně všech náležitostí daných katastrálním zákonem. Pojem drobná stavba pak katastrální zákon vymezuje takto: *„stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m; za drobnou stavbu se nepovažuje stavba garáže, skladu hořlavin a výbušnin, stavba pro civilní ochranu, požární*

ochranu, stavba uranového průmyslu a jaderného zařízení, sklad a skládka nebezpečných odpadů a stavba vodního díla.“

2.11 RODINNÝ DŮM

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. ve svém § 13 vymezuje pojem rodinný dům následujícím způsobem:

„Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkrovní.“

Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění účel jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům.“

2.12 BYT

V §1159 v oddíle č. 5 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. vymezuje pojem jednotka: *„Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“*

Jednotku tak můžeme mít jak bytovou, tak i nebytovou. Byt je zpravidla tvořen jednou nebo více místnostmi, které jsou vzájemně propojeny, ale zároveň odděleny od zbytku domu, například uzamykatelnými dveřmi. K bytu pak náleží vlastnický podíl ke společným částem domu, jehož výše je uvedena v katastru nemovitostí.

Bytové jednotky můžeme dále dělit dle typu vlastnictví:

1. **Byty v osobním vlastnictví**, kdy byt je v užívání jeho vlastníka
2. **Nájemní byty**, kdy byt jeho vlastník pronajímá nájemci, který jej pak zpravidla za úplatu užívá. Nájemní byty mohou být jak v soukromém vlastnictví, tak i ve vlastnictví obcí – obecní byty.
3. **Družstevní byty** by se daly označit za kompromis mezi nájemním a vlastnickým bydlením. Vlastník si nekupuje byt, ale členství v bytovém družstvu, které tvoří majitelé jednotek v daném domě.

2.13 NEBYTOVÝ PROSTOR

Za nebytový prostor je považována místnost nebo soubor místností, které nejsou z rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.

„Nebytovými prostory přitom nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru nebo společné části domu.“⁹

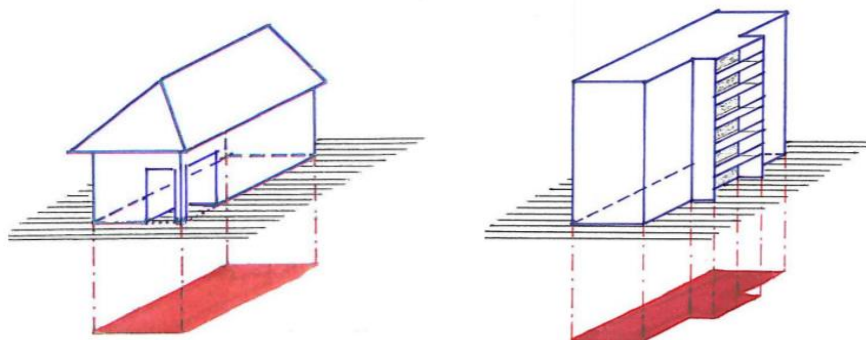
2.14 ZASTAVĚNÁ PLOCHA

Pojmu zastavěná plocha se věnuje oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. v příloze č. 1, kde je uvedeno:

„(1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají.“

(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají.“



Obr. 1: Příklad stanovení zastavěné plochy¹⁰

2.15 PODLAHOVÁ PLOCHA

Stejně jako zastavěnou plochu i další termín, podlahovou plochu, vymezuje příloha č.1 k vyhlášce 441/2013 Sb., a to následovně:

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav

⁹ Ing.Petr Ort, Ph.D. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019, 168 s. ISBN 978-80-7502-364-3.

¹⁰<https://www.mmr.cz/getmedia/28956df4-4044-4ca4-8555-a0c1fd1bb5ab/Zastavena-plocha.pdf>, vyhledáno 7.11.2021

(např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezení jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

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

- a) arkýřů,
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,
- d) průmětu vnitřního schodiště (schodišťový prostor) v mezonetovém bytě nebo nebytovém prostoru do dolního podlaží,
- e) prostoru galerií, v případě bytu nebo nebytového prostoru, kdy je horní prostor galerie s dolním prostorem propojen schodištěm a pokud světlé výšky galerie a prostoru pod ní dosahují alespoň 230 cm, pokud podmínky minimální světlé výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolního prostoru.

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

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

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

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

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých náležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, uvádí jiný způsob výpočtu v § 3:

„(1) Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.“¹¹

Je tedy nutné rozlišovat, na základě jakého předpisu je podlahová plocha stanovena.

¹¹ https://www.mmr.cz/getmedia/11bbe89c-2cdb-4c17-94b6-47bfcfc69a65/uprava-nalezitosti-souvisejicich-s-bytovym-spoluvlastnictvim_2.pdf, vyhledáno 15.5.2022

2.16 UŽITNÁ PLOCHA

Užitná plocha je plocha tvořená součtem ploch všech místností v nemovitosti.

Způsob stanovení užitné plochy nemovitosti určuje Nařízení komise (ES) č. 1503/2006:

„Užitná plocha budovy se měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje:

- konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, sloupky, šachty, komíny),*
- funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory),*
- průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory). Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek“¹²*

2.17 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Při výpočtu obestavěného prostoru je nutné dbát na to, pro jaký účel je výpočet prováděn. Jinak totiž definuje pojem obestavěný prostor norma ČSN 73 4055 Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů a jinak oceňovací vyhláška č. 441/2013. Zásadní rozdíl mezi těmito dvěma předpisy je v započtení či nezapočtení obestavěného prostoru základů.

Pro účely oceňování se využívá postup stanovení obestavěného prostoru uvedený v příloze č. 1 oceňovací vyhlášky č. 441/2013, která uvádí:

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

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen

- a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přizdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,*
- b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,*

¹² Zdroj: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:32006R1503&from=EN>, vyhledáno 7.11.2021

c) *nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.*“

V dalších bodech vyhlášky je uveden výčet prvků ohraničujících obestavěný prostor jednotlivých částí stavby.

2.18 TRH

Trh je oblastí ekonomiky, kde se střetává nabídka, tedy ti, co chtějí směnit předmět směny za peníze, a poptávka, což jsou subjekty, jenž chtějí peníze směnit za určitou komoditu. Právě na trhu vzniká tržní cena. Dochází zde ke směně zboží a služeb, a to nejčastěji za peníze. Na trhu figurují tyto tři subjekty: firmy, domácnosti a stát.

Trh můžeme dělit dle mnoha hledisek:

- a) Z hlediska území:
 - Místní trh
 - Národní trh
 - Mezinárodní trh
- b) Z hlediska předmětu obchodu:
 - Trh výrobků a služeb
 - Trh výrobních faktorů
 - Trh peněz

2.18.1 REALITNÍ TRH

Samostatným speciálním segmentem trhu je trh realitní. Realitní trh je v mnoha ohledech unikátní a specifický od ostatních druhů trhu. Tato specifičnost vyplývá mimo jiné z nepřemístitelnosti nemovitostí – realitní trh lze tedy označit za lokální, dále pak z jedinečnosti nemovitostí a dalšími aspekty popsanými v kapitole 2.1 Nemovitá věc. Realitní trh je trhem nedokonale konkurenčním. Je to dáno tím, že na realitním trhu nikdy nebudou všechny komodity homogenní, ba naopak, každá nemovitost je unikátní. I když by se našly dva úplně stejné domy, vždy budou stát na trochu odlišném pozemku, budou mít třeba trochu jiné vybavení a podobně. Dalším důvodem, proč je realitní trh nedokonale konkurenční je ten, že poptávající nikdy nebude zcela dokonale informován, často proto, že ani prodávající tolik informací o dané nemovitosti nemá.

2.19 CENA

V odborné publikaci je pojem cena definován kupříkladu takto:

*„Cena je výrazem používaným pro částku požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou. Je obecným údajem o relativní užitečnosti majetku vnímané jednotlivými kupujícími nebo prodávajícími. Cena nemusí být vždy veřejně známá.“*¹³

Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. pojem cena vymezuje podobně, pouze víc stroze:

„(2) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu¹⁾ k jiným účelům než k prodeji.“

*„Cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby“*¹⁴

Cena může být dále rozlišována:

- **Cena administrativní:** Jedná se o cenu stanovenou dle cenového předpisu v podobě zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálních znění
- **Cena pořizovací:** Je cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení (u staveb v době postavení)
- **Reprodukční náklady (Reproduction Cost):** Náklady, za které by bylo v době ocenění možné postavit přesnou kopii oceňované nemovitosti
- **Náhradová cena (Replacement Cost):** Cena, za kterou lze v době ocenění postavit stavbu se stejnými kvantitativními parametry, ale ze soudobých materiálů a za využití soudobých technologií.
- **Tržní cena (Market Price):** *„Je to konkrétní přesný údaj o tom, že v určitý okamžik proběhl určitý konkrétní prodej určité nemovitosti.“*¹⁵
- **Cena obvyklá:** Dá se označit za synonymum tržní hodnoty. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v §2 definuje pojem cena obvyklá

¹³ HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.

¹⁴ SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

¹⁵ Ing. Petr Ort, Ph.D. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019, 168 s. ISBN 978-80-7502-364-3.

takto: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

2.20 HODNOTA

Tuzemské právo málo důsledně rozlišuje pojmy cena a hodnota (například v předchozí kapitole zmíněná cena obvyklá svou definicí věcně odpovídá tržní hodnotě). I to je jeden z důvodů, že jsou i veřejností tyto dva pojmy často zaměňovány.

„Z ekonomického hlediska představují nemovité věci statek, jehož hodnota je dána dvěma základními vlastnostmi nemovitých věcí:

1. *Schopností přinášet užitek*
2. *Omezeným množstvím tohoto statku...*

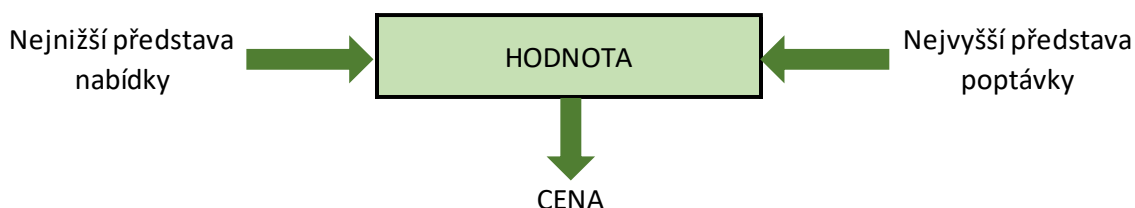
... Ad 1. Užitek, který nemovité věci přinášejí, je individuální vlastnost pro každého účastníka trhu nemovitých věcí. Obecně však platí, že čím vyšší užitek nemovitá věc kupujícímu přináší, tím má pro něj vyšší hodnotu a tím vyšší cenu bude za nemovitou věc ochoten zaplatit a opačně“¹⁶

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při určení hodnoty se jedná o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, jaké vlastnosti vyjadřují (např.:

¹⁶ DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. ISBN 978-80-245-2110-7.

výnosová hodnota, věcná hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy třeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“¹⁷

Na téma ceny a hodnoty bývá v literatuře často publikováno následující schéma:



Obr. 2: Schéma ceny a hodnoty¹⁸

2.21 NEJVYŠŠÍ A NEJLEPŠÍ VYUŽITÍ

„Nejlepší a nejvyšší využití můžeme definovat jako takové využití majetku, které je v souladu se zákonem, je technicky proveditelné, investičně (finančně) možné, u komerčně využívaného majetku takové, které zajišťuje nejvyšší trvalý výnos a jehož výsledkem je dosažení maximální hodnoty majetku“¹⁹

Pojem využití bývá většinou chápán tradičně jako například využití k bydlení, komerci, k rekreaci a podobně. Jak ale upozorňuje ve své knize Ing. Zazvonil: *„V případě oceňování na tržních principech je však třeba vhodnost, přiměřenost a efektivnost využívání hodnotit i v širších souvislostech, ve vztahu k poloze a vazbám na okolí, k situaci na trhu s nemovitostmi, k platné legislativě...“²⁰*

V mezinárodních oceňovacích standardech jsou vypsány tři nejdůležitější oblasti, které je při stanovování nejvyššího a nejlepšího využití zvážit:

- a) *„Fyzická možnost určitého způsobu využití se stanoví s ohledem na to, co by bylo považováno za přiměřené účastníky*

¹⁷ BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy). 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-197-9.

¹⁸ ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

¹⁹ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

²⁰ ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

- b) *Při zvažování požadavku právní přípustnosti je třeba vzít do úvahy veškerá právní omezení využití aktiva, např. vyplývající z územního plánování, i pravděpodobnost, že dojde ke změně těchto omezení*
- c) *Požadavek na finanční proveditelnost využití zohledňuje to, zda alternativní využití, které je fyzicky možné a právně přípustné, přinese typickému účastníkovi dostatečný výnos, po zohlednění nákladů na převod tohoto využití, nad rámec výnosu ze stávajícího způsobu využití.“²¹*

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití by měla být vždy nedílnou součástí ocenění na tržních principech. V případě, že se při ocenění počítá s jiným než nejlepším využitím, není výstupem tržní hodnota, ale pouze hodnota na netržních principech.

²¹ Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Jesenice: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.

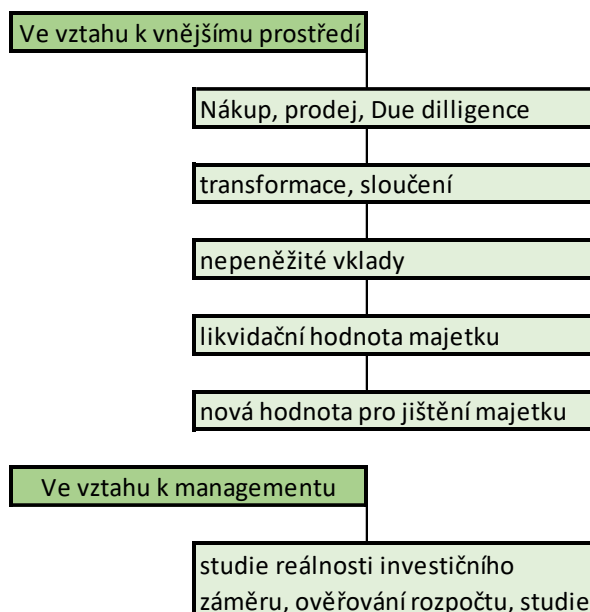
3 TRŽNÍ HODNOTA

V českém právu tento pojem neexistuje. Místo něj je zde užito pojmu cena obvyklá, což, jak z její definice výše vyplývá, ekvivalent tržní hodnoty.

Mezinárodní oceňovací standarty, ze kterých vychází i ostatní publikace definují pojem tržní hodnota takto: „Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“²²

Tuto definici dále rozšiřuje Dr. Hálek, jenž uvádí: „Tržní hodnota majetku je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti či užitečnosti. Použitelnost majetku pro daný subjekt se může lišit od použitelnosti, kterou vnímá trh nebo jak je vnímána při konkrétním obchodě. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuálně vnímanou a tržní hodnotou“²³

POUŽITÍ TRŽNÍHO OCENĚNÍ



Obr. 3.: Příklady použití tržního ocenění²⁴

²² Mezinárodní oceňovací standarty 2017. Jesenice: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.

²³ HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.

²⁴ HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.

3.1 TRŽNÍ HODNOTA VS. TRŽNÍ CENA

Ekvivalentem tržní hodnoty v českém právním prostředí byl dříve pojem cena obvyklá, což od roku 2021 neplatí. Rozdíl vyplývá z této definice ceny obvyklá, která je uvedena v aktuálním znění zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejších 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 kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Do definice ceny obvyklé totiž přibyla poznámka, že cena obvyklá musí být určena ze sjednaných, tedy realizovaných, cen. A teprve v případě, že tuto podmínku není možné splnit, zmiňuje daný zákon pojem tržní hodnota, který je vymezen takto:

„Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

Rozdíl mezi tržní hodnotou a tržní cenou nejlépe vyjadřují níže uvedené dvě krátké definice pana doktora Orta.

„Tržní hodnota je pojem ekonomicky obecný – vyjadřuje střední hodnotu cenového rozptylu předpokládaných tržních cen“²⁵

„Tržní cena je pojem ekonomicky konkrétní – cena dosažená v určitém čase, konkrétním kupcem a za konkrétní majetek.“²⁶

²⁵ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

²⁶ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

Výstupem práce odhadce je stanovení tržní hodnoty za pomoci využití přístupů a metod tržního ocenění. Dalo by se říct, že je to jakási fiktivní cena. Naopak tržní cena je již konkrétní a reálná, vzniklá na trhu. Tržní cenu odhadce nemůže nikdy stanovit, protože ta vyplývá z dohody mezi kupujícím a prodávajícím.

PŘÍSTUPY TRŽNÍHO OCENĚNÍ

Ke stanovení hodnoty nemovitosti lze v tržním oceňování použít tři základní přístupy ocenění. Porovnávací, výnosový a nákladový přístup. Ocenění je v ideálním případě provedeno všemi třemi přístupy. Na závěr je provedena rekonciliace jednotlivých přístupů k výslednému odhadu, čímž je zjištěna výsledná hodnota ze všech tří dílčích hodnot.

Kontribuce jednotlivých metod ke zjištění výsledné hodnoty je různá a vyjadřuje se jako vážený průměr. Váhu jednotlivým přístupům dává například typ objektu (jinak bude výnosový přístup významný u ocenění rodinného domu a jinak u komerčních prostor), či velikost databáze. Může se totiž stát, že v dané lokalitě nebude dostatek pronájmů obdobných nemovitostí, a tudíž nebude možné sestavit dostatečně kvalitní databázi nájmu a nebude tak možné standartně zjistit ani kapitalizační míru. Aplikace výnosové metody pak bude značně omezena a nebude třeba v závěrečné kontribuci použita vůbec. I nákladová metoda má svá omezení. Jak podotýká Ing. Petr Ort, Ph.D.: „Z důvodu diskutabilních koeficientů prodejnosti lze doporučit, aby výsledky této metody byly použity pouze jako jistý korektor „základní“ tržní hodnoty zjištěné porovnávací metodou.“²⁷

Čas	MINULOST	BUDOUCNOST	PŘÍTOMNOST
Přístup	Nákladový přístup	Porovnávací přístup	Výnosový přístup
Hodnota prezentuje:	Náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	Aktuální tržní hodnota majetku na trhu	Očekávaný výnos z nemovitosti
Výstup	Věcná hodnota	Porovnávací hodnota	Výnosová hodnota
	TRŽNÍ HODNOTA		

Tab. 1: Role jednotlivých přístupů²⁸

Dále jsou zde další specifika jako například, že bytovou jednotku nelze ocenit, až na vybrané případy ocenění, nákladovým přístupem, či pozemek nelze ocenit jinak než porovnávacím přístupem (až na výjimky, kdy je pozemek schopný generovat výnosy, pak lze použít i výnosovou metodu).

²⁷ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

²⁸ Vlastní zpracování dle: ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9. a SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

4 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP (SALE COMPARISON APPROACH)

„Aplikace porovnávacího přístupu představuje sice dílčí, avšak postupný a systematický analytický proces, jehož cílem je odhad porovnávací hodnoty nemovitosti, indikované na základě dosahovaných cen u nemovitostí podobných.“²⁹

Porovnávací přístup odráží aktuální situaci na trhu s nemovitostmi. Základní myšlenkou tohoto přístupu je stanovení tržní hodnoty oceňované nemovitosti na základě porovnání realizovaných cen srovnatelných nemovitostí. Odlišnosti porovnávaných nemovitostí jsou korigovány. Tento přístup je v tržním oceňování klíčový, jelikož nejvíce odráží situaci na trhu, navíc je aplikovatelný všude, kde jsou pro porovnávání podmínky (musí být k dispozici dostatečný vzorek nemovitostí vhodných k porovnání s dostatkem informací o těchto nemovitostech). *„Předpokladem je podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávaných nemovitostí.“³⁰*

„Metoda je založena na porovnávání podobného s podobným. Nemovitosti by měly být podobné, avšak každá nemovitost je unikátní, nikdy nebudou absolutně shodné. Čím více se porovnávaná nemovitost vzdaluje od ideálu s absolutní podobností, tím méně je porovnání spolehlivé. Důvody, proč nebudou nemovitosti absolutně podobné jsou: lokalita, fyzický stav, vlastnictví, účel využití nemovitosti, čas.“³¹

Je logické, že dvě naprosto shodné nemovitosti neexistují, vždy se budou alespoň v něčem lišit. Tyto odlišnosti je nutné zohlednit použitím vhodné formy porovnávací analýzy. Možné formy analýzy jsou kvalitativní, kvantitativní nebo jejich kombinace.

„V případech, kdy lze jednotlivé shledané rozdíly vyjádřit konkrétní cenovou úpravou, lze použít některou z kvantitativních metod. Jestliže kvantifikace některého z prvků není možná (např. je možno pouze konstatovat, že vzorek je vůči oceňovaným nemovitostem horší či lepší), přichází v úvahu některá z variant kvalitativní analýzy.

V případě aplikací kvantitativních analýz se na nalezené diference reaguje tzv. cenovou adjustací, tj. cenovými srážkami či přírážkami...

²⁹ ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

³⁰ SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

³¹ SHAPIRO, Eric, David MACKMIN a Gary SAMS. Modern Methods of Valuation. Estates Gazette, 2013. ISBN 9780415538015. Dostupné z: doi:10.4324/9780080971179

... U kvantitativních forem lze rovněž použít adjustaci, ta však bude narážet na problém, že případnou úpravu ceny nepůjde přesněji vyčíslit, ale pouze odhadnout.“³²

³² ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

5 PŘÍJMOVÝ PŘÍSTUP (INCOME APPROACH)

Jedná se o přístup na bázi kapitalizace výnosů.

*„Je založen na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je tzv. výnosová hodnota.“*³³

Příjmový přístup stanovuje hodnotu nemovitosti pomocí výše očekávaného prospěchu z vlastnictví nemovitosti. Přístup je založen na následujícím předpokladu:

„Čím vyšší, delší a jistější prospěch z nemovitosti bude, tím vyšší hodnotu bude mít nemovitost pro potenciálního poptávajícího.“

*Pokud je možné budoucí prospěch finančně vyjádřit jako řadu očekávaných budoucích výnosů, můžeme výnosovou hodnotu nemovitosti definovat jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je založen na časové hodnotě peněz a relativním riziku investice.“*³⁴

Samozřejmě nelze tuto metodu použít vždy. Nejprve je vždy nutné ověřit, zda se v dané lokalitě nachází daný segment trhu. V případě, že trh s pronájmy daného typu nemovitostí v dané lokalitě neexistuje, není možné na stanovení hodnoty nemovitosti výnosový přístup použít, protože by hodnota neodpovídala situaci na trhu (trh zde vůbec není).

Příkladem může být například pronájem domu na vesnici. Domy se pronajímají zřídka, často k jinému účelu (např. k podnikání). Proto se nemusí podařit vytvořit dostatečně kvalitní databázi nájmu. Tím pádem ani nebude možný standardní výpočet kapitalizační míry. Využití příjmového přístupu je tak značně determinováno nedostatkem vstupních údajů.

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti plynule navazuje na analýzu jejího nejvyššího a nejlepšího využití (HABU). Princip této analýzy byl popsán výše. Nutno podotknout, že v případě, že aktuální způsob využití dané nemovitosti neodpovídá závěrům analýzy HABU a přesto tak bude oceněna, nebude se jednat o její tržní hodnotu nemovitosti.

Po stanovení nejlepšího a nejvyššího využití lze tedy přistoupit na samotné stanovení tržní hodnoty příjmovým přístupem. Začíná se analýzou čistého provozního výnosu. Ten je stanoven v několika krocích:

³³ SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.

³⁴ ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

HRUBÝ VÝNOS

-Ztráty vlivem neplacení nájemného či neobsazenosti

EFEKTIVNÍ HRUBÝ VÝNOS

-Rezerva na renovace

-Provozní výdaje

=Čistý provozní příjem (NOI)

5.1 HRUBÝ VÝNOS

Hrubý výnos představuje výnos z nemovitosti před odečtením nákladů z ní vyplývajících.

„Hrubý výnos stanovujeme obvykle jako součin komerčně využitelné plochy a nejvyššího trvale dosažitelného nájemného nebo nájemného uzavřeného podle nájemních smluv. Při stanovení hrubého výnosu je třeba vyčíslit veškeré i hypotetické výnosy, které přispívají k celkovému výnosu z objektu“³⁵

Mezi takové výnosy je nutné započítat například i venkovní parkovací plochy, reklamní plochy na fasádě či oplocení a podobně.

S tzv. tržním nájemným bude oceňovatel uvažovat v případě, že nemá k dispozici nájemní smlouvy, nebo nájemné, které je v nájemní smlouvě sjednané, neodpovídá tržním podmínkám.

5.2 NEOBSAZENOST A ZTRÁTY VLIVEM NEPLACENÍ NÁJEMNÉHO

Nelze předpokládat, že po celou dobu ekonomické životnosti objektu nenastane situace, že by byl celý objekt plně obsazen, či že by nájemník vždy uhradil nájemné. Toto riziko se do ocenění vnáší právě touto položkou. Z logiky věci vyplývá, že není možné ji přesně stanovit, oceňovatel musí vycházet ze znalostí trhu s pronájmy daného typu nemovitostí v dané lokalitě.

Po odečtení této položky od hrubého výnosu vyjde tzv. efektivní hrubý výnos.

5.3 REZERVA NA RENOVACE

Rezerva na renovace představuje rezervu, která po ukončení životnosti nemovitosti umožní její rekonstrukci. Pokud by tato rezerva nebyla po dobu životnosti vytvářena, byl by sice krátkodobý výnos z nemovitosti vyšší, nezůstaly by však prostředky na její rekonstrukci.

Rezerva na renovace se stanovuje jako poměrná částka reprodukčních nákladů k životnosti stavby (do reprodukčních nákladů se uvažují pouze konstrukce, které obvykle bývají

³⁵ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

předmětem rekonstrukce). Při stanovování výše rezervy na renovace nesmí být opomenuty ani náklady na obnovu vybavení nemovitosti, aby si tato zachovala potenciál výnosnosti.

5.4 PROVOZNÍ VÝDAJE

Provozní výdaje patří neoddiskutovatelně k fungování nemovitosti. Jedná se kupříkladu o pojištění nemovitosti, daň z nemovitosti, správní režie – facility management, údržba, správa atd. a další provozní výdaje spjaté s konkrétním objektem.

Po odečtu provozních výdajů a rezervy na renovace získá oceňovatel čistý provozní příjem – Net operating income (NOI). K výpočtu tržní hodnoty nemovitosti pak již chybí pouze stanovit kapitalizační míru: *„Kapitalizační míra (Return of capital) je svým způsobem vyjádřením míry zhodnocení kapitálu vloženého do podniku. Přesněji řečeno je to parametr, který v jediné hodnotě agreguje jak míru výnosnosti, tak i míru návratnosti investice a míru rizika.*

*Výpočet kapitalizační míry je založen na poměru skutečně realizovaných tržních cen a skutečných výnosů z nemovitosti. Míra kapitalizace je skutečný multiplikátor ročního výnosu.“*³⁶

Kapitalizační míru lze stanovit několika metodami. Výběr vhodné metody se odvíjí od konkrétní situace. Mezi nejpoužívanější metody pro oceňování nemovitostí patří pozorované nebo odvozené sazby (= yields), stavebnicová metoda, v krajním případě lze taktéž použít údaje z cenových přepisů.

Následně se přistoupí k výběru vhodného výpočtového modelu pro stanovení tržní hodnoty, kdy rozhodující je situace na trhu daného segmentu a stav samotné nemovitosti. Vzhledem k tomu, že příjmový přístup je pro tuto práci pouze okrajovou záležitostí, nebudou zde jednotlivé výpočtové modely podrobně rozebírány, uveden je pouze základní model tzv. věčná renta:

$$H = \frac{NOI}{R}$$

Vzorec č.1: Výpočet tzv. Věčné renty

³⁶ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

6 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP (COST APPROACH)

Na rozdíl od předchozích dvou přístupů, není nákladový přístup čistě tržním přístupem, ale přesto má v závěrečné kontribuci své nezastupitelné místo.

„Existují nemovitosti, které byly vystavěny nebo užívány pro speciální účely či tak, aby splňovaly specifické požadavky jako jsou kostely, radnice, školy, policejní stanice a další nemovitosti, které plní nevýdělečnou veřejnou funkci a běžně jsou neprodejně či je nelze koupit....

...v takových případech není téměř možné najít podobné nemovitosti pro použití porovnávacího přístupu, zároveň je také velmi pravděpodobné, že další využití nebude odpovídat využití stávajícímu. V takových případech bude hodnota pozemku stanovena porovnáním, zatímco stanovení hodnoty stavby je založeno na určení konkrétních nákladů, které jsou sníženy o znehodnocení, které odráží věk, stav nemovitosti, morální zastarání a ekonomické znehodnocení.“³⁷

„Přístup na bázi nákladů je založen na převážně technickém pohledu na nemovitost, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na znovuvybudování oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákladů na nákup pozemku.“³⁸

Základní úvaha při ocenění nákladovým přístupem je založena na myšlence, že objektivně uvažující kupující nebude za standardních okolností ochoten zaplatit cenu, která by převyšovala náklady na výstavbu nemovitosti shodného rozsahu.

„Postupy při aplikaci nákladového přístupu se obvykle odvíjí od dvou hlavních činností, které v drtivé většině případů je nutno provést. Jsou to:

- Odhad výše pravděpodobných nákladů, které by bylo třeba vynaložit, aby vznikly nemovitosti oceňovaným podobné a*
- Tyto náklady snížit o znehodnocení, zejména jde-li o nemovitosti již používané“³⁹*

Tržní hodnota zjištěná nákladovým přístupem se tím pádem skládá z několika dílčích částí.

³⁷ SHAPIRO, Eric, David MACKMIN a Gary SAMS. Modern Methods of Valuation. Estates Gazette, 2013. ISBN 9780415538015. Dostupné z: doi:10.4324/9780080971179

³⁸ ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK. ISBN 80-902109-0-2.

³⁹ ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress. ISBN 978-80-86929-88-0.

Dle prvního bodu uvedeného výše jsou to náklady na pořízení pozemku (hodnota pozemku zpravidla stanovena porovnávacím přístupem, protože pozemky se pronajímají jen v ojedinělých případech, což vylučuje příjmový přístup, a nelze je ani reprodukovat, což vylučuje nákladový přístup), náklady na pořízení nemovitosti a zisk.

V souladu s druhým bodem je pak do odhadu nutno vnést i znehodnocení dané nemovitosti, které zpravidla, ne však výhradně, snižuje její hodnotu. Tím pádem je do ocenění promítnuto i chování trhu, kdy kupující nebude ochoten zaplatit za nemovitost vykazující známky opotřebení stejnou částku jako za nemovitost shodných parametrů bez znehodnocení. Jedná se především o fyzické opotřebení, morální opotřebení – funkční nedostatky a ekonomické znehodnocení – ekonomické nedostatky.

6.1 METODY STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM DLE IVS

„Základní princip nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnosti se stavbou oceňovanou a v analýze uplatnitelnosti těchto nákladů na trhu.“⁴⁰

Pro stanovení výše hodnoty nemovitosti lze využít několik metod. Mezinárodní oceňovací standardy vymezují tři základní metody nákladového přístupu. Jsou to:

- Metoda nákladů nahrazení
- Metoda reprodukčních nákladů
- Metoda sumace

6.1.1 Metoda nákladů nahrazení (Replacement cost method)

„Náklady nahrazení jsou obecně náklady, které jsou relevantní pro určení ceny, kterou by zaplatil účastník, neboť vycházejí z replikace užitečnosti aktiva, nikoliv přesných fyzických vlastností aktiva. Náklady nahrazení se obvykle upravují o zhoršení fyzického stavu a všechny relevantní formy znehodnocení. Po těchto úpravách se mohou označovat jako zůstatkové náklady nahrazení.

Hlavní kroky metody nákladů nahrazení jsou:

- a) Vypočítání všech nákladů, které by vznikly typickému účastníkovi, který by chtěl vytvořit nebo získat aktivum poskytující ekvivalentní užitečnost,*

⁴⁰ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

- b) *Určení, zda existuje amortizace související s fyzickým a morálním opotřebením a znehodnocením vnějšími faktory spojeným s oceňovaným aktivem*
- c) *Odečtení celkové amortizace od celkových nákladů, a tím určení hodnoty oceňovaného aktiva*

Náklady nahrazení jsou obecně náklady na moderní ekvivalentní aktivum, tj. takové, které poskytuje podobnou funkci a ekvivalentní užitečnost jako oceňované aktivum, ale má současné provedení a je vybudováno nebo vytvořeno s použitím současných nákladově efektivních materiálů a technik.“⁴¹

6.1.2 Metoda reprodukčních nákladů (Reproduction cost method)

„Reprodukční náklady jsou vhodné za okolností jako jsou následující:

- a) *Náklady na moderní ekvivalentní aktivum jsou vyšší než náklady na nové vytvoření repliky oceňovaného aktiva, nebo*
- b) *Užitečnost nabízená oceňovaným aktivem by mohla být poskytnuta pouze jeho replikou, ne moderním ekvivalentem.*

Hlavní kroky metody reprodukčních nákladů jsou:

- a) *Vypočítání všech nákladů, které by vznikly typickému účastníkovi, který by chtěl vytvořit přesnou repliku oceňovaného aktiva,*
- b) *Určení, zda existuje amortizace související s fyzickým a morálním opotřebením a znehodnocením vnějšími faktory spojeným s oceňovaným aktivem*
- c) *Odečtení celkové amortizace od celkových nákladů, a tím určení hodnoty oceňovaného aktiva.“⁴²*

6.1.3 Metoda sumace

„Metoda sumace, označovaná také jako metoda podkladových aktiv, se obvykle používá pro investiční společnosti nebo jiné druhy aktiv nebo subjektů, jejichž hodnota se primárně odvozuje od hodnoty drženého majetku“⁴³

⁴¹ Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Jesenice: Ekopress. ISBN 978-80-87865-44-6.

⁴² Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Jesenice: Ekopress. ISBN 978-80-87865-44-6.

⁴³ Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Jesenice: Ekopress. ISBN 978-80-87865-44-6.

6.2 STANOVENÍ NÁKLADŮ

Z výše uvedeného vyplývá, že ke stanovení hodnoty nákladovým přístupem je potřeba stanovit náklady na pořízení ať už ekvivalentní nemovitosti nebo totožné nemovitosti. Tyto náklady se dají vypočítat za použití několika různých zdrojů. Mezi nejčastější zdroje patří použití vlastní databáze, což je časově náročný zdroj, který vyžaduje neustálou aktualizaci skutečných realizovaných nákladů na výstavbu různých druhů nemovitostí.

Dalším možným zdrojem, který není tak časově náročný na přípravu, jsou ceníky stavebních prací. Ceníky stavebních prací jsou však na rozdíl od vlastní databáze zpoplatněny.

„U některých typů ceníku je pro práci odhadce důležité to, že mimo tabulkové části s průměrnými cenami obsahují i katalog staveb realizovaných v uplynulém roce včetně jejich popisu, rozměrů, někdy i grafické nebo fotografické dokumentace a s konkrétními údaji. Odhadce si tak může vybrat stavbu nebo stavby, které odpovídají nejpřesněji oceňovanému majetku s nemusí se spokojit s průměrnými cenami. Použití těchto katalogů je významné zvláště při výpočtu funkčních nedostatků“⁴⁴

Je nasnadě, že ideálním zdrojem nákladů by byl položkový rozpočet stavby, který je sice nejpřesnější, ale jeho velkou nevýhodou je pracnost a s ní spojená časová náročnost zpracování, zvláště pokud není k dispozici projektová dokumentace (ideálně skutečného provedení stavby). V již dokončeném domě pak není téměř možné zjistit například přesné skladby podlah či použité materiály a položkový rozpočet tak přestává mít smysl. Proto je mnohem efektivnější použití pouze propočtu stavby, což je dle České komory autorizovaných inženýrů a techniků ve výstavbě: *„Propočet je předběžný odhad celkových nákladů. Tento odhad dává výsledky s přesností 15 – 20 %, neboť vychází z porovnávání obdobných staveb na základě zjištěných objemových ukazatelů stavby (obestavěný prostor, délka trasy, zastavěná plocha apod.) a použití THU na kalkulovanou jednotku. THU jsou sestaveny jako dvě základní měřítka: procentuální podíl na celkové ceně stavby a cena za měrnou jednotku.“⁴⁵*

Zkratka THU zde představuje technicko-hospodářské ukazatele, které vydávají a každoročně aktualizují společnosti zabývající se cenami ve výstavbě (například RTS, a.s. či ÚRS CZ a.s.). Dříve byly tyto ukazatele vydávány v papírové podobě, dnes v elektronické. THU jsou vlastně vysoce agregované položky, které oceňovateli sdělují cenu objektu zatříděného dle JKSO (Jednotná klasifikace stavebních objektů) za měrnou jednotku, u budov a hal za metr krychlový

⁴⁴ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

⁴⁵ <https://profesis.ckait.cz/dokumenty-ckait/tp-3-1/#7-1> (údaj ze dne 30.1.2022)

obestavěného prostoru. U obestavěného prostoru je nutno dbát na správnou metodu výpočtu dle odpovídajícího účelu využití této hodnoty (více viz. kapitola 2.17).

Další možností je použití cenového předpisu, což je spolu s THU jeden z nejpoužívanějších způsobů. Je ovšem nutné mít na paměti, že se nejedná o zrovna přesnou databázi, jelikož nezohledňuje místní podmínky a údaje jsou kvůli době zpracování zhruba rok staré a nemusí přesně odrážet aktuální situaci. Jeho nespornou výhodou je ale naopak fakt, že se jedná o právní předpis, o který se lze opřít.

6.3 ZNEHODNOCENÍ (DEPRECIATION)

„Znehodnocení v obecném smyslu znamená ztrátu hodnoty z jakýchkoliv příčin; v souvislosti s oceňováním nemovitostí je však spojováno především se ztrátou hodnoty při aplikacích v rámci nákladového přístupu.“⁴⁶

Znehodnocení je nedílnou součástí ocenění a je s ním pracováno v rámci všech třech přístupů. Hlavní myšlenka spočívá na předpokladu, že z pohledu trhu přisuzují jeho účastníci vyšší hodnotu věci nové než věci již použité, tudíž musí být zákonitě tržní hodnota již používané nemovitosti nižší než tržní hodnota stejné nemovitosti jako novostavby. Z tohoto tvrzení taktéž vyplývá druhé, a to takové, že znehodnocení sice narůstá s časem, tedy stářím nemovitosti, avšak rozhodující je zde celkový stav nemovitosti.

„V souvislosti s tržním oceňováním je však lépe chápat znehodnocení jako rozdíl mezi hodnotou stavby oceňované v současném stavu a podmínkách a hodnotou téže stavby za předpokladu, že by byla nová. V tom případě znehodnocení vlastně představuje náklady, které by bylo třeba vynaložit, aby se oceňovaná stavba uvedla do bezvadného stavu odpovídajícímu kvalitou novostavbě.“⁴⁷

Mimo technický stav a zastarávání materiálů zde hraje nedílnou součást i morální zastarávání související se změnou trendů, modernosti, změnou potřeb a podobně.

„Znehodnocení je zároveň i zastřešujícím pojmem několika složek, které se na ztrátě hodnoty mohou podílet. Jedná se především o:

- *Fyzické opotřebování*
- *Funkční zastarávání*

⁴⁶ ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

⁴⁷ ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.

- *Vady a poruchy staveb*
- *Nedokončenost staveb“⁴⁸*

Oproti panu inženýru Zazvonilovi dělí IVS znehodnocení do tří kapitol:

- Fyzické opotřebení, (Physical deterioration)
- Morální opotřebení (=Funkční nedostatky), (Functional obsolescence)
- Znehodnocení vnějšími faktory nebo ekonomické znehodnocení (=Ekonomické nedostatky), (Economic/external obsolescence)

Při stanovení znehodnocení stavby se velmi často vychází ze stáří a očekávané či předpokládané životnosti stavby či její části. Rozlišují se pak prvky dlouhodobé životnosti jako jsou základy, svislé konstrukce či vodorovné nosné konstrukce a poté tzv. prvky krátkodobé životnosti, typicky nášlapné vrstvy podlah, kuchyňská linka, obklady, dveře a podobně. Již z uvedených příkladů je patrné, že u prvků dlouhodobé životnosti se předpokládá, že jejich předpokládaná životnost bude odpovídat životnosti stavby samotné, jelikož jejich výměna je velmi finančně náročná (např. nové stropní konstrukce) či technicky velmi náročná až neproveditelná (typicky základové konstrukce). Naopak nad výměnou prvků krátkodobé životnosti se nikdo nepozastaví, a navíc se jedná většinou o finančně méně náročnou akci.

6.3.1 ŽIVOTNOST NEMOVITOSTI

„Amortizace/znehodnocení by měly zohledňovat technickou a ekonomickou životnost aktiva“⁴⁹

„Pod pojmem životnost se skrývá několik vzájemně odlišných pojmů – při oceňování majetku mluvíme o životnosti technické, ekonomické, morální a právní.“⁵⁰

Technická životnost je doba, která uplyne od vzniku stavby do doby, než zchátrá, tedy doba, kdy již není bezpečné její užívání. Celkovou technickou životnost lze stanovit jako průměrnou životnost všech prvků stavby. Jak již bylo naznačeno výše, stavební prvky se dají dělit na prvky s krátkou a dlouhou životností. Není to ale černobílé. Každý prvek má různě dlouhou životnost, která je odvozena a ovlivněna použitými materiály, zvoleným konstrukčním systémem či technologií, ale také především údržbou, opravami, případně modernizacemi či rekonstrukcemi. Dále však životnost stavby může být ovlivněna i aspekty, které člověk nemůže,

⁴⁸ ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

⁴⁹ *Mezinárodní oceňovací standardy 2017*. Jesenice: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.

⁵⁰ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

nebo neumí ovlivnit. Jako typický příklad lze uvést základové podloží. Dnes si s tím již projektant spolu s geologem umí hravě poradit, dříve to však bylo jiné a je ještě spousta objektů, typicky hospodářská stavení na vesnicích, jejichž založení je žalostné, pokud se ona konstrukce vůbec založením dá nazvat. Nedostatečné nebo nevhodné založení ovlivňuje statiku stavby a tím i její životnost.

Právní životnost je chápána jako doba od vzniku nemovité věci po její zánik. U staveb je jejich vznik vnímán od chvíle, kdy bylo vydáno kolaudační rozhodnutí a zánik od rozhodnutí či povolení odstranění stavby.

Ekonomickou životností rozumíme dobu, kdy je nemovitost schopná generovat výnos nebo poskytovat nefinanční užitek. Z toho důvodu spolu úzce souvisí ekonomická a morální životnost. Ekonomická životnost není tak významným aspektem u rezidenčních objektů, které nejsou určeny k pronájmu, naopak u komerčních objektů bude hrát klíčovou roli.

„Morální životnost je období od doby možného komerčního využití do doby jejího funkčního zastarání – jinak řečeno možnosti jejího nahrazení nemovitostí s lepšími užitnými parametry.“⁵¹

6.3.2 FYZICKÉ OPOTŘEBENÍ (Physical deterioration)

Opotřebení velmi úzce souvisí právě s výše zmíněnou životností. Mimo novostavby bývají předmětem ocenění často i domy, které již někdo užíval a které tím pádem vykazují známky opotřebení. Nutno zdůraznit, že opotřebení se týká pouze staveb, nikoliv pozemků.

Definice opotřebení pak zní následovně:

„Opotřebení je pokles kvality a ceny majetku vlivem jeho používání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu apod.“⁵²

„Znaky této degradace mají nejrůznější podobu, většinou jde o přirozené rozpadávání stavebních prvků v důsledku jejich postupné únavy a vyčerpání, projevující se narušováním jejich mikrostruktury ve formě rozkladu, chátrání, zvětrávání, drolení, odpadávání, praskání, koroze, hniloby, sublimace a jinými strukturálními defekty částí staveb. Jednoduše řečeno, fyzickému opotřebování odpovídají všechny příznaky, které lze přičíst přirozenému působení „zubu času“.“⁵³

⁵¹ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

⁵² ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

⁵³ ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

Na fyzické potřebování má vliv několik faktorů. Zvýšená intenzita opotřebování může být způsobena vnějším prostředím, například klimatickými podmínkami (extrémní počasi na horách nebo záplavy), nerovnoměrným sedáním stavby vlivem složitých základových podmínek, či rázy a otřesy z důvodu umístění v blízkosti železnice či frekventované komunikace. *„Každopádně degradaci a stárnutí konstrukcí a materiálů nelze dodatečně plně zabránit, lze ji pouze zpomalit, omezit či zmírnit jednak prevencí při výběru použitých stavebních materiálů již při návrhu a přípravě stavby a technologickou kázní výstavbě, jednak šetrnějším způsobem užívání a kvalitní, včasou a promyšlenou údržbou v průběhu existence stavby, do níž je nutno zahrnout i snahy o eliminaci vnějších vlivů, pokud je to vůbec možné.“*⁵⁴

Z logiky věci je jasné, že proces opotřebování lze, jak je uvedeno výše, zmírnit údržbou či opravami, případně lze konstrukci vyměnit. To je však ne u každé konstrukce proveditelné. Proto se dělí fyzické opotřebování do dvou forem: odstranitelné a neodstranitelné neboli trvalé.

*„Neodstranitelná forma fyzického opotřebování je formou fyzického opotřebování, kterou ke dni ocenění nelze technicky nebo finančně napravit.“*⁵⁵

Do neodstranitelné formy opotřebování spadají především prvky dlouhodobé životnosti, u nichž je výměna buď nereálná, nebo by náklady na ni převýšily předpokládaný nárůst hodnoty z výměny vyplývající.

Druhou formou je pak odstranitelná forma opotřebování, kterou lze očekávat u většiny prvků stavby, především u prvků krátkodobé životnosti. Dle IVS se pak odstranitelné fyzické opotřebování stanoví jako náklady na opravu či odstranění opotřebování.

METODY STANOVENÍ FYZICKÉHO OPOTŘEBENÍ

Pro stanovení výše hodnoty fyzického opotřebování lze využít tři základní metody, lineární, nelineární a analytickou. Výstupem je vždy procentuální výše srážky.

1. Lineární metoda

Jedná se o základní a nejjednodušší způsob stanovení znehodnocení. Lineární metoda uvažuje růstem opotřebování přímo úměrně s časem. Novostavba má tedy opotřebování 0 % a zcela zchátralá stavba 100 %. tato metoda je vhodná pro novostavby a celkově

⁵⁴ ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

⁵⁵ The dictionary of real estate appraisal. 5th ed. Chicago: Appraisal Institute, c2010. ISBN 978-1-935328-07-0.

stavby s nízkým stářím, jelikož u starších staveb je metoda již méně přesná. Navíc ji nelze použít u staveb, které byly modernizovány či přestavovány.

„Lze ji použít pro rychlý test hodnoty, ale neměla by být použita ve finálním ocenění.“⁵⁶

2. Nelineární metoda

Nelineárních metod existuje velmi mnoho. Řadí se sem metoda kvadratická, která opotřebením vyjadřuje kvadratickou rovnicí (grafické vykreslení znehodnocení pak více odpovídá skutečnosti, kdy ze začátku bude křivka znehodnocení plytká a ke konci životnosti strmě poroste). Další je metoda semikvadratická, která opotřebením stanovuje jako průměr metod lineární a kvadratické. Mezi nelineární metody se řadí dále například Ross-Kusýnova, Bradáčova, Smejkalova, Ungrova a mnohé další.

„Dnes jsou tyto metody považovány za zastaralé a v praxi se již nepoužívají. Jejich největší přednost – jednoduchost, byla zastíněna jejich největším nedostatkem – menší přesností oproti analytickým metodám.“⁵⁷

3. Analytická metoda

Jak už to bývá, analytická metoda je sice nejpřesnější, ale zároveň nejpracnější metodou pro stanovení opotřebením. Princip metody spočívá v rozložení konstrukce na jednotlivé prvky (základy, svíslé konstrukce, vytápění...) a stanovení opotřebením každého prvku zvlášť. Výsledné opotřebením je pak váženým průměrem přes opotřebením všech prvků. Vahami jsou zde cenové podíly jednotlivých prvků.

Existují pak případy, kdy žádná jiná než analytická metoda použít nelze. Jsou to například nedokončené stavby, stavby po modernizaci, rekonstrukci, s přístavbou, či stavby v mimořádně špatném stavu.

6.3.3 FUNKČNÍ NEDOSTATKY (Functional obsolescence)

Základní princip nákladového přístupu spočívá ve stanovení reprodukční ceny snížené o technické opotřebením. Z tohoto je zřejmé, že hodnota stanovená tímto způsobem nereflakuje požadavky trhu a nebylo by správné nazývat ji tržní hodnotou. Aby tedy mohl být nákladový přístup zahrnut do závěrečné rekondiliace při stanovení tržní hodnoty, musí v něm být zahrnuta

⁵⁶ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

⁵⁷ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

nikoliv jen technická stránka majetku, ale také stránka morální, kterou představují právě funkční nedostatky, tak i vnější a ekonomické vlivy, které jsou zohledněny v rámci ekonomických nedostatků

V této kapitole budou popsány funkční nedostatky. Princip funkčních nedostatků lze definovat takto:

„Veškerá ztráta užitečnosti vyplývající z neefektivnosti oceňovaného aktiva v porovnání s jeho náhradami, například ze zastaralosti konstrukce, specifikace nebo technologie.“⁵⁸

Zjednodušeně lze říci, že funkční nedostatky zohledňují morální zastarávání stavby.

Polopaticky vysvětluje tento pojem ve své knize pan Ing. Zazvonil, který píše: *„Funkční zastarávání je většinou způsobeno poddimenzováním či naopak předimenzováním objemových a plošných parametrů stavby, jejím nevhodným umístěním a dispozičním uspořádáním, nevyhovujícím stylem exteriéru či interiéru, absencí vnitřního zařízení, omezenými možnostmi eventuálního rozvoje, nesoulad se současně platnými či avizovanými předpisy či méně efektivní účinností vybavení stavby oproti úrovni, kterou většina účastníků trhu očekává a považuje za přiměřený standard.“⁵⁹*

Jako příklad může být uveden průměrný rodinný dům, jehož stáří je zhruba 40 let. Za těch 40 let se posunuly jak technologie výstavby (dnes se již z plných pálených cihel až na výjimky rodinné domy nestaví), tak i trendy v oblasti architektury a bytového designu. Když se tedy vedle tohoto domu dostaví dům nový, se stejnými parametry, ale odpovídající současným standardům, je zřejmé, že kupující nebude ochoten zaplatit za starý dům stejnou částku (s přihlédnutím k opotřebení) jako za dům nový.

Nelze ale zaměnit fyzické znehodnocení za formu zastaralosti. Na to upozorňují i ve svém článku autoři Mansfield a Pinder: *„Salway (citováno v Mansfield, 2003) tvrdí, že rozlišení mezi fyzickým poškozením a fyzickým zastaráváním je důležité, protože jejich oddělení je významné v kontextu podrobného finančního hodnocení. Naznačil tři důležité rozdíly:*

- 1. Míru fyzického poškození může vlastník budovy do určité míry kontrolovat, nejprve specifikací materiálu a zadruhé uložení vysokých standardů údržby prostřednictvím podrobných a pravidelných programů údržby.*
- 2. Proces fyzického zhoršování je nepřetržitý, ale zastaralost bude udeřit v nepravidelných intervalech a pravděpodobně postihne všechny budovy v určitém*

⁵⁸ The dictionary of real estate appraisal. 5th ed. Chicago: Appraisal Institute, c2010. ISBN 978-1-935328-07-0.

⁵⁹ ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

sektoru, bez ohledu na jejich stáří. V důsledku toho může být budova, která dosud přitahovala uznání, náhle zastaralá v důsledku technologické inovace nebo změny trhu.

3. *Rychlosti fyzického poškození lze běžně předpovídat s přiměřenou mírou přesnosti pomocí historických záznamů o životnosti budov a konstrukčních součástí. Jakýkoli pokus předpovídat míru zastarávání je extrémně obtížný, protože je funkcí neznámých budoucích změn.*⁶⁰

Nemusí však být pravidlem, že se s funkčními nedostatky potýkají pouze stavby staré, s fyzickým opotřebením. Morální zastarání se může týkat i staveb relativně nových včetně novostaveb. Jako příklad lze uvést administrativní budovu s nedostatkem parkovacích míst, dům nevhodně osazený na pozemku, či byt bez úložných prostor.

Již z výčtu v předchozím odstavci je patrné, že, stejně jako fyzické opotřebením, i to morální, lze rozdělit do dvou skupin. První jsou neodstranitelné morální nedostatky související s umístěním stavby na pozemku, rozmístěním svislých nosných konstrukcí a podobně. Mezi odstranitelné funkční nedostatky pak lze typicky zahrnout výměnu vybavení kuchyně, koupelny, nášlapných vrstev podlah, výplní otvorů a dalších.

Jak upozorňují ve svém článku autoři Mansfield a Pinder: „K „funkčnímu zastarávání“ může dojít také v souvislosti s poklesem poptávky po původním využití budovy, typicky velké bankovní budovy v centrech měst.“⁶¹

Něco podobného lze nyní pozorovat na kancelářských objektech. Po propuknutí pandemie koronaviru začala velká část firem mnohem více podporovat možnost práce z domova a jejich kancelářské prostory jsou nyní zbytečně velké a nevyužité. Potřeby a chování nájemníků se změnilo. A kancelářské budovy nemusí být připraveny na snadné dispoziční a jiné úpravy. A jak zmiňují ve svém článku autoři Mansfield a Pinder: „Neschopnost začlenit takovou flexibilitu by

⁶⁰ MANSFIELD, John R. a James A. PINDER. “Economic” and “functional” obsolescence. Property management [online]. Bradford: Emerald Group Publishing Limited, 2008, 26(3), 191-206 [cit. 2022-03-21]. ISSN 0263-7472. Dostupné z: doi:10.1108/02637470810879233

⁶¹ MANSFIELD, John R. a James A. PINDER. “Economic” and “functional” obsolescence. Property management [online]. Bradford: Emerald Group Publishing Limited, 2008, 26(3), 191-206 [cit. 2022-03-21]. ISSN 0263-7472. Dostupné z: doi:10.1108/02637470810879233

mohlo potenciálně způsobit, že jednotky budou příliš drahé na přestavbu a změnu použití, a tudíž zastaralé.”⁶²

V souvislosti se zmíněným článkem výše je nasnadě myšlenka, že nejlepším způsobem, jak co nejvíce zefektivnit využití budovy a předejít tak značnému funkčnímu zastarání již například v polovině životnosti je myslet na možnost flexibility budovy již v rámci návrhu a výstavby.

Do této chvíle bylo pojednáváno pouze o reprodukčních nákladech, které představují investiční složku funkčních nedostatků. Kromě těchto je však nutno posoudit provozní náklady. Z tohoto pohledu lze celkové funkční nedostatky rozdělit do dvou složek: základní funkční nedostatky a provozní funkční nedostatky.

STANOVENÍ VÝŠE FUNKČNÍCH NEDOSTATKŮ

Funkční nedostatky lze pro lepší přehlednost rozdělit na dva typy, a to investiční funkční nedostatky a provozní funkční nedostatky:

FUNKČNÍ NEDOSTATKY INVESTIČNÍ

Jedná se právě o ty nedostatky, které jsou oproti provozním nedostatkům často viditelné více. Mezi investiční funkční nedostatky lze typicky zařadit zastaralé materiály a konstrukční prvky, vybavení objektů, ze současného pohledu nevyhovující dispozice. Typickým funkčním nedostatkem jsou nezateplené obvodové stěny z plných pálených cihel. Tuto technologii by dnes na novostavbu rodinného domu použil opravdu jen málokdo.

Investiční funkční nedostatky lze mimo jiné vyčíslit jako náklady na rekonstrukci, při níž by byl objekt uveden do stavu, aby odpovídal aktuálním požadavkům průměrného investora. Případně lze jejich výši stanovit jako rozdíl reprodukčních či rozpočtovaných nákladů na realizaci oceňované nemovitosti a imaginární nemovitosti, která svými parametry odpovídá požadavkům průměrného investora.

„Alternativním přístupem k měření funkční zastaralosti by bylo použít rozdíl ve ztrátě nájemného mezi domem s nedostatkem (tj. měsíční sazba nájemného za dům se čtyřmi ložnicemi / jednou koupelnou oproti přijatelnému domu se čtyřmi ložnicemi / dvěma koupelnami) a poté použít na tuto ztrátu nájemného multiplikátor hrubého měsíčního nájemného, který lze přičíst právě tomuto

⁶² MANSFIELD, John R. a James A. PINDER. "Economic" and "functional" obsolescence. Property management [online]. Bradford: Emerald Group Publishing Limited, 2008, 26(3), 191-206 [cit. 2022-03-21]. ISSN 0263-7472. Dostupné z: doi:10.1108/02637470810879233

nedostatku. To je také obtížné, ale je to rozhodně lepší než pokusy o provedení párové analýzy prodeje pro výpočet funkční zastaralosti.“⁶³

FUNKČNÍ NEDOSTATKY PROVOZNÍ

Jak již název napovídá, jedná se především o nedostatky vyplývající z provozu objektu. Ať již jsou to například zvýšené náklady na vytápění z důvodu nízkého tepelného odporu nezateplených obvodových stěn z plných pálených cihel v kombinaci s, z pohledu současného investora zbytečně, velkými světlými výškami místností. V potaz lze v rámci této kategorie dále vzít například i náročnější údržbu.

Provozní funkční nedostatky se stanovují obdobně jako investiční, tedy porovnáním nákladů na oceňovaný objekt a náklady na „ideální“ objekt. „Ideální“ objekt je imaginárním objektem jehož parametry jsou nastaveny tak, aby odpovídaly požadavkům průměrného soudobého investora.

Celkové funkční nedostatky jsou pak součtem funkčních nedostatků investičních a provozních.

„S výjimkou některých druhů ekonomického znehodnocení nebo znehodnocení vnějšími faktory se většina druhů znehodnocení stanovuje porovnáním oceňovaného aktiva a hypotetického aktiva, z něhož vycházejí odhadované náklady nahrazení nebo reprodukce. Pokud jsou však k dispozici tržní doklady o vlivu znehodnocení na hodnotu, měly by být tyto doklady vzaty do úvahy.“⁶⁴

Z pohledu mezinárodních oceňovacích standardů lze morální opotřebenění rozdělit do dvou forem:

a) Nadměrné investiční náklady

„Nadměrné investiční náklady mohou být vyvolány změnami konstrukce, konstrukčních materiálů, technologií nebo výrobních technik, díky kterým jsou k dispozici moderní ekvivalentní aktiva s nižšími investičními náklady než u oceňovaného aktiva.“⁶⁵

Typickým příkladem nadměrných investičních nákladů jsou bývalé tovární objekty, často v blízkosti nádraží v centrech měst. V Brně je to typicky bývalá oblast areálu

⁶³ Článek: Estimating Functional Obsolescence by Philip G. Spool, ASA, zdroj:

<https://www.workingre.com/wpcontent/uploads/2013/10/Estimating-Functional-Obsolescence-NE.html>, vyhledáno 15.5.2022

⁶⁴ Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Jesenice: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.

⁶⁵ Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Jesenice: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.

firmy Vlněna či Nová Zbrojovka. Tyto továrny, které zde dříve stály by dnes již jen těžko vyhověly požadavkům moderní výroby (vysoká prašnost, která vadí citlivé mechanice strojního vybavení, v často zděných budovách složitá až nemožná instalace jeřábové dráhy apod.). Pro investory z řad firem, kteří by halu chtěli využívat pro svoji výrobu budou investiční náklady mnohem vyšší než v případě stavby, která přesně odpovídá požadavkům investora.⁶⁶

b) Nadměrné provozní náklady

„Nadměrné provozní náklady mohou být vyvolány zlepšením konstrukce nebo zvýšením kapacity, díky kterému jsou k dispozici moderní ekvivalentní aktiva s nižšími provozními náklady, než má oceňované aktivum.“⁶⁷

Jedná se o stejný princip jako u nadměrných provozních nákladů. Ve výpočtu se však operuje s provozními náklady oceňované a „ideální“ stavby.

Ing. Zazvonil ve své knize také upozorňuje na fakt, že: *„zohledňování funkčního zastarávání není v české praxi příliš časté a víceméně formální srážka na znehodnocení bez této složky tak v podstatě zahrnuje pouze fyzické opotřebení. I to může být jednou z příčin, proč se velmi často vyskytují značné rozdíly mezi indikcemi nákladového přístupu a přístupů zbývajících, což následně může velmi ztížit sjednocování dílčích výsledků při následné rekonciliaci.“⁶⁸*

6.3.4 EKONOMICKÉ NEDOSTATKY (Economic Obsolescence)

„Ekonomické znehodnocení může nastat, když jsou jednotlivá aktiva nebo všechna aktiva využívaná v podniku ovlivňována externími faktory a mělo by být odečteno po zhoršení fyzického stavu a morálním opotřebení. Mezi příklady ekonomického znehodnocení u nemovitých věcí patří:

- 1. Negativní změny v poptávce po výrobcích nebo službách produkovaných daným aktivem*
- 2. Nadměrná nabídka na trhu pro dané aktivum*
- 3. Přerušení nebo pokles dodávky práce nebo surovin, nebo*

⁶⁶ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9. (volně převzato)

⁶⁷ Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Jesenice: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.

⁶⁸ ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

4. *Využívání aktiva podnikem, který si nemůže dovolit platit za daná aktiva tržní nájemné, a přitom dosahovat tržní míry návratnosti*⁶⁹

Ekonomické nedostatky jsou de facto tím, co bychom do roku 2013 našli v prováděcí vyhlášce zákona o oceňování majetku pod pojmem koeficient prodejnosti se zkratkou K_p. Se začátkem platnosti občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. však tento koeficient přestal být publikován. Do té doby tuto hodnotu zpracovával Český statistický úřad, jehož zdrojem byla databáze přiznání k dani z převodu nemovitých věcí vedená finančními úřady. V několika následujících letech bylo ještě možné získávat tuto hodnotu indexováním či aproximací známých dat, nyní již však v žádné komplexní formě k dispozici nejsou.

*„Ekonomické nedostatky (koeficienty prodejnosti) vyjadřují poměr mezi náklady a jejich uplatněním na trhu“*⁷⁰

Ekonomické nedostatky vnáší do tržního ocenění nákladovým přístupem vliv nabídky a poptávky v lokalitě, kde se oceňovaná nemovitá věc nachází. Základní myšlenkou tohoto koeficient je fakt, že investiční náklady na samotnou výstavbu nemovitosti jsou v celé České republice zhruba stejné, ale jejich hodnota se liší lokalitou. *„ceny technicky porovnatelných nemovitostí se v rámci celého trhu České republiky liší – tento jev vyplývá z nepřemístitelnosti nemovitostí. U movitostí, například u osobních automobilů nebo notebooků, tento jev neexistuje, pokud se jedná o podmínky volného trhu. Není jistě představitelné, že by stejný typ automobilu (Škoda Fabia) stál v Praze 900 000 Kč a v Bruntále 300 000 Kč. Vzhledem k movitému charakteru tohoto zboží by se cena okamžitě vyrovnala. Přesto jistě najdeme bytovou jednotku v typovém bytovém domě z 80. let o stejné podlahové ploše, která stojí v Praze 1 500 000 Kč a v Bruntále 400 000 Kč.“*⁷¹

Název tohoto koeficientu „ekonomické nedostatky“ vyznívá tak, že nemovitost vždy znehodnotí. To však nemusí být vždy pravda. Koeficient nemusí být vždy menší než 1. Často je naopak větší než 1. Tím je do tržního ocenění vnesen vliv „atraktivnosti“ lokality. Příkladem mohou být například atraktivní části center měst, kde je poptávka po nemovitostech vyšší než je nabídka, která je limitovaná. Z toho důvodu bude podíl uplatnění nákladů vyšší než jedna.

⁶⁹ Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Jesenice: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.

⁷⁰ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9. (volně převzato)

⁷¹ Článek: ORT, Petr. Koeficienty prodejnosti. Verlag Dashöfer, 9.3.2015. zdroj: <https://www.stavebniklub.cz/33/koeficienty-prodejnosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8jVUh4Eq4WlgzBaX5PIK0oJEtPh70iC6n2fjGopQ/>, vyhledáno dne 5.10.2021

„Vysvětlení jevu je opět logické a vyplývá z extrémně dlouhého technického stáří staveb oproti jinému zboží (automobil, počítač). V době vzniku stavby se v tržním hospodářství chová investor obvykle skutečně racionálně, pokud jej k investici nevedou některé netržní faktory jako je demonstrativní spotřeba nebo veřejný zájem. V době, kdy stavba textilní továrny, teletníku nebo kasáren vzniká, existují ekonomické důvody (poptávka) pro investici. Za několik desítek let od kolaudace může stavba stále technicky existovat, ale její tržní uplatnění může být zcela jiné.“⁷²

VÝPOČET KOEFICIENTU PRODEJNOSTI

Zjištění koeficientu prodejnosti je s dostatečnými podklady jednoduchý matematický problém. Jedná se o poměr kupní ceny a ceny časové předmětné nemovitosti. Cena časová je v tomto případě vyjádřením reprodukčních nákladů, které jsou poníženy o příslušné opotřebení. Koeficient prodejnosti je možné stanovit na základě analýzy konkrétního segmentu trhu v požadované lokalitě, nebo za pomoci vysoce agregovaných údajů, které poskytuje například Český statistický úřad.

$$Kp = \frac{\text{Kupní cena}}{\text{Cena časová}} = \frac{\text{Kupní cena}}{\text{Reprodukční náklady} - \text{Opotřebení}}$$

Vzorec č. 2: Výpočet koeficientu prodejnosti [zdroj: vlastní]

⁷² Článek: ORT, Petr. Koeficienty prodejnosti. Verlag Dashöfer, 9.3.2015. zdroj: <https://www.stavebniklub.cz/33/koeficienty-prodejnosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8jVUh4Eq4WlgzBaX5PIK0oJEtPh70iC6n2fjGopQ/>, vyhledáno dne 5.10.2021

7 STANOVENÍ KOEFICIENTU PRODEJNOSTI

7.1 KOEFICIENT PRODEJNOSTI RD PRO ROK 2019

Při výpočtu koeficientů prodejnosti pro daný rok bylo vycházeno z údajů Českého statistického úřadu ČR (ČSÚ). V době zpracovávání těchto výpočtů byla k dispozici jako nejaktuálnější právě data z roku 2019, proto byl také tento rok pro zpracování zvolen.

Rok 2019 je z důvodu zrušení daně z nabytí nemovitostí ke dni 26. září 2020 zatím posledním publikovaným rokem. Českému statistickému úřadu tímto zrušením zanikl zdroj dat, ze kterých tyto údaje čerpal. ČSÚ na svých webových stránkách uvádí, že v současné době analyzují nové zdroje dat a nová publikace založená na těchto datech by měla vzniknout během roku 2022.⁷³

Pro výpočet koeficientu prodejnosti byl použit vzorec:

$$Kp = \frac{\text{Kupní cena}}{\text{Cena časová}} = \frac{\text{Kupní cena}}{\text{Reprodukční náklady} - \text{Opotřebení}}$$

Vzorec č. 2: Výpočet koeficientu prodejnosti [zdroj: vlastní]

Při výpočtu koeficientu prodejnosti byla mimo data z ČSÚ o prodejních cenách rodinných domů v jednotlivých krajích použita data o technicko-hospodářských ukazatelích pro rok 2019, která byla čerpána z Českých stavebních standardů.⁷⁴

Pro stanovení předpokládaných reprodukční nákladů rodinných domů pak bylo uvažováno s typem budovy zatříděným dle JKSO do oboru 803 – Budovy pro bydlení.

Pro stanovení koeficientu prodejnosti v závislosti na výši opotřebení bylo využito informací získaných z ČSÚ, kde jsou kupní ceny zatříděny, vyjma lokality, též podle opotřebení, které je rozděleno do čtyř intervalů. U každého z intervalů byla použita příslušná průměrná hodnota opotřebení.

Při stanovení opotřebení u výpočtu koeficientu prodejnosti v závislosti na velikosti obcí pak bylo použito průměrné opotřebení udávané pro každou skupinu obcí, které je spočítané průměrem opotřebení prodaných objektů spadajících do dané kategorie obcí. Podrobné stanovení koeficientu prodejnosti pro rok 2019 je vloženo v závěru práce jako samostatná příloha č.1.

⁷³ <https://www.czso.cz/csu/czso/ukonceni-publikace-ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti> (vyhledáno dne 22.4.2022)

⁷⁴ <http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=6&ID=6> (vyhledáno 15.2.2022)

803 | Budovy pro bydlení

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- 1 | svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
- 2 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
- 3 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- 4 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
- 5 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- 6 | svislá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- 7 | svislá nosná konstrukce kovová
- 8 | svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- 9 | svislá nosná konstrukce z jiných materiálů.

Orientační cena na: **m³ obestavěného prostoru.**

JKSO	průměr	konstrukčně materiálová charakteristika									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
803	Budovy pro bydlení	7110	5520	8475	7160		5920			8475	
803.1	Domy byt. typové s celost. neunifik. konstr. soust.	5645	5135		6060		5740				
803.2	Domy byt. typové s konstrukčními soustavami	5755					5755				
803.3	Domy byt. typ. s celost. unifik. konstr. soustavami panelovými	6470					6470				
803.4	Domy byt. typ. s celost. unifik. konstr. soust. jinými než panel.	5645	5130		6065		5745				
803.5	Domy bytové netypové	6665	5720	6850	7420						
803.6	Domky rodinné jednotypové	6415	6265		6385		6775			6240	
803.61	Domky izolované	6495	6155		6400		7185			6230	
803.7	Domky rodinné dvoubytové	6480	6265		6385		6775			6490	
803.8	Chaty pro individuální rekreaci	5810	5695							5920	
803.9	Domky bytové se služebním vybavením	6325	5195	7590	6700		5490			6655	

Obr. 4: Cenové ukazatele pro budovy pro bydlení za rok 2019

[zdroj: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2019.html]

Reprodukční náklady rodinných domů pro rok 2019 pak byly spočítány průměrem z těchto typů rodinných domů:

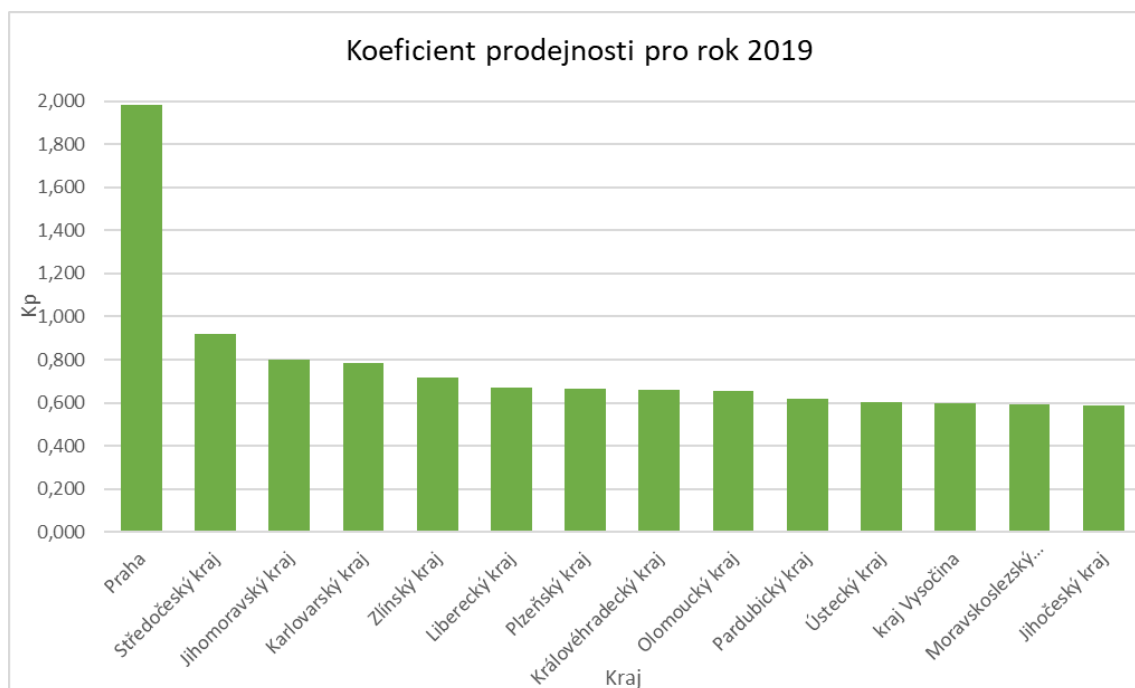
Zatřídění dle JKSO		Průměrná cena [Kč/m ³]
803.6	Domky rodinné jednotypové	6415
803.61	Domky rodinné izolované	6495
803.7	Domky rodinné dvoubytové	6480
Průměr		6463

Tabulka č. 2: Rozdělení rodinných domů dle JKSO s uvedením průměrných cen za m³ obestavěného prostoru za rok 2019 [zdroj: předchozí obrázek, vlastní zpracování]

Následující tabulka představuje shrnutí výpočtů koeficientu prodejnosti rodinných domů v jednotlivých krajích. Ten byl stanoven pro jednotlivé kraje v závislosti na dvou faktorech. Nejprve byl stanoven koeficient prodejnosti z prodejů rozdělených dle opotřebení prodávané nemovité věci. Ve druhém případě byl koeficient prodejnosti stanoven z prodejů členěných dle velikosti obce, kde se daný rodinný dům nachází.

Kraj	Průměrný K _p v závislosti na opotřebení	Průměrný K _p dle velikosti obcí	Průměrný K _p
Praha	1,963	2,002	1,982
Středočeský kraj	0,979	0,856	0,917
Jihočeský kraj	0,569	0,611	0,590
Plzeňský kraj	0,660	0,674	0,667
Karlovarský kraj	0,845	0,729	0,787
Ústecký kraj	0,591	0,616	0,603
Liberecký kraj	0,681	0,659	0,670
Královéhradecký kraj	0,617	0,703	0,660
Pardubický kraj	0,590	0,646	0,618
kraj Vysočina	0,576	0,621	0,599
Jihomoravský kraj	0,767	0,831	0,799
Olomoucký kraj	0,622	0,689	0,655
Zlínský kraj	0,797	0,635	0,716
Moravskoslezský kraj	0,603	0,589	0,596

Tabulka č. 3: Shrnutí výpočtu koeficientu prodejnosti pro rok 2019



Graf č.1: Grafické porovnání K_p v jednotlivých krajích, rok 2019 [zdroj: vlastní]

Na výše uvedeném grafu je evidentně vidět nepoměr mezi koeficientem prodejnosti v Praze a ve zbytku České republiky. Lze říci, že výsledné seřazení krajů a Prahy od nejvyššího koeficientu prodejnosti po nejnižší potvrzuje očekávaný výsledek.

Praha jako jediný ze samosprávných celků dosáhla koeficientu vyššího než 1, dokonce se blížíciho 2. Prahu následuje Středočeský kraj, který je ve sféře vlivu trhu s nemovitostmi v Praze.

Krajem se třetím nejvyšším koeficientem prodejnosti je Jihomoravský kraj, což lze odůvodnit vlivem trhu s nemovitostmi v Brně.

Následující Karlovarský kraj již není tak jednoznačný, ale jak napovídají údaje z tabulky stanovení koeficientu prodejnosti na základě velikosti obcí (viz. příloha č. 1), relativně vysoký koeficient prodejnosti je způsoben vyšší koeficientu prodejnosti v obcích nad 50 000 obyvatel, který činí 1,089. Koeficienty v menších obcích se pak pohybují pouze kolem hodnoty 0,6. Tento výkyv bude důsledkem toho, že se v tomto kraji nachází trojice nejvýznamnějších lázní v České republice, Karlovy Vary, Mariánské Lázně a Františkovi Lázně, kde jsou nemovitosti často kupovány investory ze zahraničí, což zde činí ceny nemovitostí vyššími než ve zbytku kraje.

Koeficienty prodejnosti následujících krajů jsou již téměř srovnatelné a pohybují se v intervalu od 0,716 (Zlínský kraj) do 0,590 (Jihočeský kraj).

Nutno podotknout, že vzhledem k situaci na realitním trhu budou reálně koeficienty prodejnosti vyšší. Tato odchylka je způsobena použitím vysoce agregovaných hodnot ČSÚ, s čímž musí oceňovatel, jenž chce tohoto způsobu výpočtu využít, počítat a koeficient prodejnosti regulovat svými znalostmi trhu v dané lokalitě.

7.2 KOEFICIENT PRODEJNOSTI RD V ČR MEZI LETY 2008-2013

Do roku 2013, tedy do doby před zrušením daně z převodu nemovitostí, na základě které ČSÚ koeficienty prodejnosti stanovoval, bylo možné najít příslušný koeficient prodejnosti pro požadovaný okres v prováděcí vyhlášce zákona o oceňování majetku.

V této prováděcí vyhlášce byly koeficienty prodejnosti stanovovány pro jednotlivé okresy, které byly dále rozčleněny do čtyř kategorií dle velikosti obcí. V případě velkých či turisticky významných měst, byla tato města taktéž rozčleněna, aby byla reflektována rozdílná velikost koeficientu prodejnosti v různých částech města. Typicky v centrech měst budou kupní ceny a tím i predikce koeficientu prodejnosti vyšší než na periferii.

Obce (kategorie obcí podle počtu obyvatel; ve vyjmenovaných městech oblasti podle do nich zařazených katastrálních území)	Rodinné domy 2008	Rodinné domy 2009	Rodinné domy 2010	Rodinné domy 2011	Rodinné domy 2012	Rodinné domy 2013
Zlínský kraj						
Kroměříž	1,097	1,098	1,112	1,194	1,222	1,22
5 001 - 15 000	1,073	1,061	1,067	1,118	1,123	1,13
2 001 - 5 000	0,974	0,937	0,936	0,965	0,955	0,951
1 001 - 2 000	0,99	0,969	0,942	0,994	0,996	1,01
do 1 000 obyvatel	0,927	0,913	0,899	0,935	0,957	0,977
Luhačovice 1	1,112	1,163	1,209	1,386	1,43	1,484
Luhačovice 2	0,713	0,703	0,701	0,696	0,696	0,671
Uherské Hradiště	1,18	1,134	1,164	1,2	1,209	1,224
15 001 - 25 000	1,068	1,087	1,105	1,087	1,081	1,075
5 001 - 15 000	1,297	1,256	1,267	1,309	1,319	1,329
2 001 - 5 000	1,006	0,991	0,961	0,976	0,975	0,981
1 001 - 2 000	1,094	1,068	1,043	1,073	1,071	1,094
do 1 000 obyvatel	1,176	1,116	1,084	1,092	1,099	1,129
Vsetín	1,022	0,984	0,98	0,993	0,951	0,959
nad 25 000 obyvatel	0,94	0,929	0,95	1,008	1,03	1,036
15 001 - 25 000	1,166	1,211	1,204	1,352	1,392	1,495
5 001 - 15 000	1,024	1,054	1,077	1,152	1,267	1,305
2 001 - 5 000	1,131	1,118	1,127	1,251	1,293	1,39
1 001 - 2 000	1,106	1,082	1,062	1,145	1,169	1,191
do 1 000 obyvatel	1,137	1,096	1,101	1,193	1,259	1,325
Zlín 1	1,862	1,935	2,037	2,519	2,604	2,711
Zlín 2	1,056	1,074	1,103	1,157	1,156	1,144
Zlín 3	1,17	1,137	1,124	1,165	1,147	1,148
15 001 - 25 000	1,343	1,389	1,421	1,63	1,655	1,708
5 001 - 15 000	1,02	1,018	1,018	1,074	1,078	1,072
2 001 - 5 000	1,09	1,08	1,072	1,177	1,203	1,204
1 001 - 2 000	1,271	1,242	1,244	1,306	1,344	1,383
do 1 000 obyvatel	1,189	1,17	1,156	1,224	1,26	1,284
PRŮMĚR ZLÍNSKÝ KRAJ	1,1155	1,1077	1,1131	1,1918	1,2122	1,2368

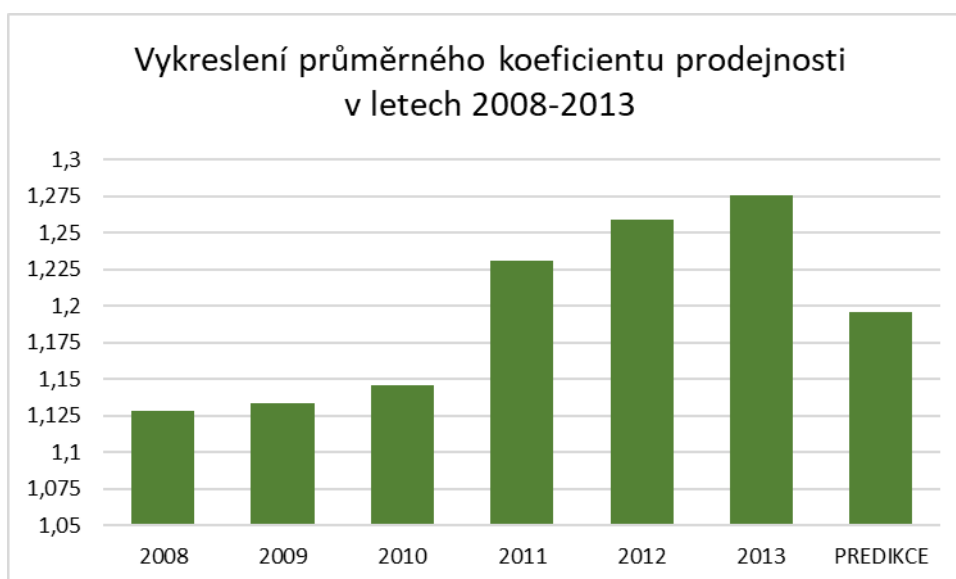
Tabulka č. 4: Příklad rozdělení obcí pro koeficient prodejnosti ve Zlínském kraji [zdroj: historické oceňovací vyhlášky pro dané roky + vlastní zpracování]

Stejným způsobem byly stanoveny průměrné koeficienty prodejnosti pro všechny kraje České republiky a Prahu, což je vidět v tabulce níže.

Kraj	Rok					
	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Praha	2,0501	2,1151	2,1900	2,3626	2,5393	2,5441
Středočeský kraj	1,5462	1,5424	1,5512	1,6869	1,7121	1,7485
Jihočeský kraj	1,1396	1,1283	1,1266	1,2135	1,2480	1,2496
Plzeňský kraj	1,1290	1,1502	1,1465	1,2107	1,2427	1,2666
Karlovarský kraj	0,9556	0,9564	0,9800	1,0390	1,0410	1,0447
Ústecký kraj	0,9805	0,9753	0,9773	1,0366	1,0547	1,0663
Liberecký kraj	1,1167	1,1312	1,1662	1,2972	1,3142	1,3468
Královéhradecký kraj	1,0521	1,0573	1,0730	1,1631	1,1734	1,1879
Pardubický kraj	0,9511	0,9407	0,9468	0,9993	1,0210	1,0292
kraj Vysočina	0,9809	0,9655	0,9510	0,9850	0,9960	1,0057
Jihomoravský kraj	1,1944	1,2046	1,2114	1,3286	1,3497	1,3681
Olomoucký kraj	0,9065	0,9257	0,9465	0,9952	1,0140	1,0214
Zlínský kraj	1,1155	1,1077	1,1131	1,1918	1,2122	1,2368
Moravskoslezský kraj	0,7531	0,7665	0,7806	0,8489	0,8774	0,8912

Tabulka č. 5: Průměrný koeficient prodejnosti v letech 2008-2013 podle krajů [zdroj: vlastní]

Stejně jako v předchozí kapitole, i zde je evidentní vysoký rozdíl mezi koeficienty prodejnosti pro Prahu a pro zbytek České republiky. I zde je druhým nejvyšším koeficientem prodejnosti ten pro Středočeský kraj. V roce 2013 měly všechny kraje až na Moravskoslezský kraj koeficient prodejnosti vyšší než jedna, což znamená, že Kp zde navyšuje hodnotu nemovitosti. Podrobněji je problematika vykreslena v příloze č. 2.



Graf. č. 2: Vykreslení průměrného koeficientu prodejnosti RD v České republice s následnou predikcí

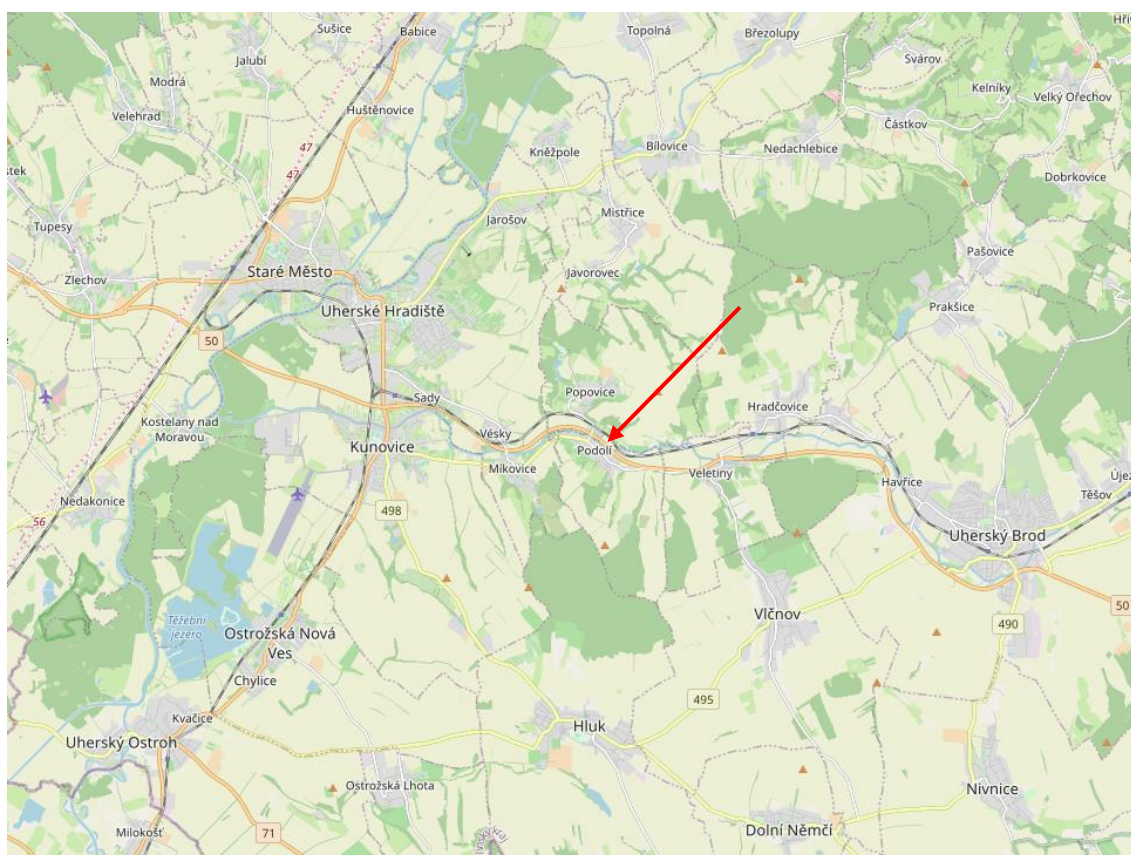
[zdroj: vlastní]

Údaje výše se hodně liší od stanoveného koeficientu prodejnosti pro rok 2019 v předchozí kapitole. Lze jej odůvodnit tím, že ČSÚ měl pro zpracovávání koeficientů prodejnosti korektnější data (například jednotlivé kupní ceny), kdežto koeficient prodejnosti pro rok 2019 byl zpracován na základě již upravených a vysoce agregovaných dat (pouze průměrné kupní ceny pro jednotlivé kategorie, průměrná opotřebení a podobně), což mohlo do výpočtu koeficientu prodejnosti za rok 2019 vnést v určité míře zkreslení. Nutno ale upozornit, že mezi lety 2013 a 2019 uplynulo šest let, kdy se realitní trh vyvíjel a měnil. Není tedy správné posuzovat koeficienty prodejnosti v na sebe nenavazujících letech.

8 PŘÍPADOVÁ STUDIE: STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY RODINNÉHO DOMU NA ZÁKLADĚ TRŽNÍHO PŘÍSTUPU

8.1 LOKALITA

Předmětem případové studie je rodinný dům v obci Podolí na Uherskohradištsku ve Zlínském kraji.



Obr. č. 5: Lokalizace Podolí v rámci širší situace [zdroj: www.openstreetmap.org]

Obec

Obec Podolí se nachází u páteřní silnice I/50, která vede z Brna na státní hranici se Slovenskem. Obec leží mezi městy Uherský Brod a Uherské Hradiště. Uherské Hradiště je pro Podolí i obcí s rozšířenou působností.

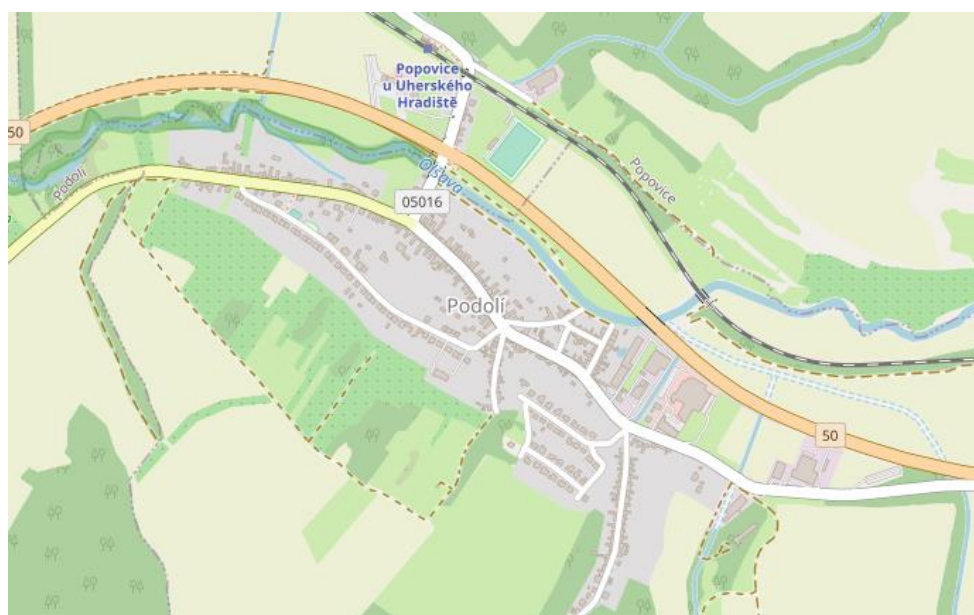
V současné době zde žije okolo 900 obyvatel. Podolí se rozkládá na ploše 6 km² v nadmořské výšce 199 m.n.m.



Obr. 6: Pohled na náves obce při příjezdu od Uherského Hradiště

[zdroj: www.showmystreet.com]

Obcí protéká řeka Olšava, na území obce se nachází přírodní památka – zbytek neregulovaného koryta řeky, který je zoologicky velmi významnou lokalitou. Kromě řeky Olšavy se na území obce nachází také rozsáhlé plochy mokřadů.



Obr. 7: Mapa obce Podolí [zdroj: www.openstreetmap.org]

Školství

V obci funguje mateřská škola a první stupeň základní školy. Na druhý stupeň žáci dojíždí do 6 km vzdáleného města Kunovice.

Pro děti fungují v obci kroužky a zájmová činnost, ať už pod záštitou školy či školky, Sokola či dalších spolků. V obci působí myslivecké sdružení, spolek včelařů,

zahrádkáři, několik folklorních uskupení. V obci také funguje knihovna či spolek důchodců.

Zdravotnictví

V obci Podolí má svoji ordinaci zubní lékař, který zde ordinuje dva dny v týdnu. K praktickému lékaři mohou obyvatelé obce dojíždět buď do 1 km vzdálené sousední obce Popovice, do Kunovic, Uherského Brodu či Uherského Hradiště. Další specializované lékaře navštěvují obyvatelé obce především v 8 km vzdáleném Uherském Hradišti.

Spádovou nemocnicí obce je státní Uherskohradištská nemocnice a.s., složitější úkony jsou pak prováděny v Krajské nemocnici Tomáše Bati ve Zlíně, který je od obce vzdálen zhruba 35 km.

Doprava

Dopravní spojení do Uherského Hradiště a do Uherského Brodu zajišťuje pravidelné autobusové spojení dopravce ČSAD Uherské Hradiště a.s. Frekvence spojů na oba směry činí ve špičce půl hodiny, mimo špičku jednu hodinu. V Uherském Hradišti pak lze využít návazných spojů regionální, krajské i mezinárodní autobusové dopravy. Třikrát denně v obci zastavuje přímá linka do Brna.

Kromě autobusu lze v rámci veřejné dopravy využít i vlaková spojení. Obec leží na trati Staré Město u Uh. Hradiště – Brumov-Bylnice. Vlaková zastávka leží již v katastru sousední obce Popovice u Uh. Hradiště, umístěna je však mezi oběma vesnicemi, a tedy v docházkové vzdálenosti i z Podolí. Výhodou vlakového spojení je dobrá dostupnost (cca 20 minut) do Starého Města u Uherského Hradiště, které leží na II. železničním koridoru (Břeclav – Přerov – státní hranice ČR/PL) s mezinárodními i vnitrostátními dálkovými spoji.

Kromě již zmíněné silnice I/50 bude výhodou i dálnice D55 z Olomouce do Břeclavi, která je právě v realizaci.

Volný čas

Kromě již zmíněných spolků je v obci fotbalové hřiště, na kterém se pořádají zápasy okresního přeboru jak dospělých, tak i žáků a dorostu. Okolí obce obklopuje mírně zvlněná krajina se smíšenými lesy s několika turistickými cíli, například

pozůstatky hradu Pepčín, mokřady, či rekreační oblast Lipiny s rekreačními chatami a ovocnými sady.

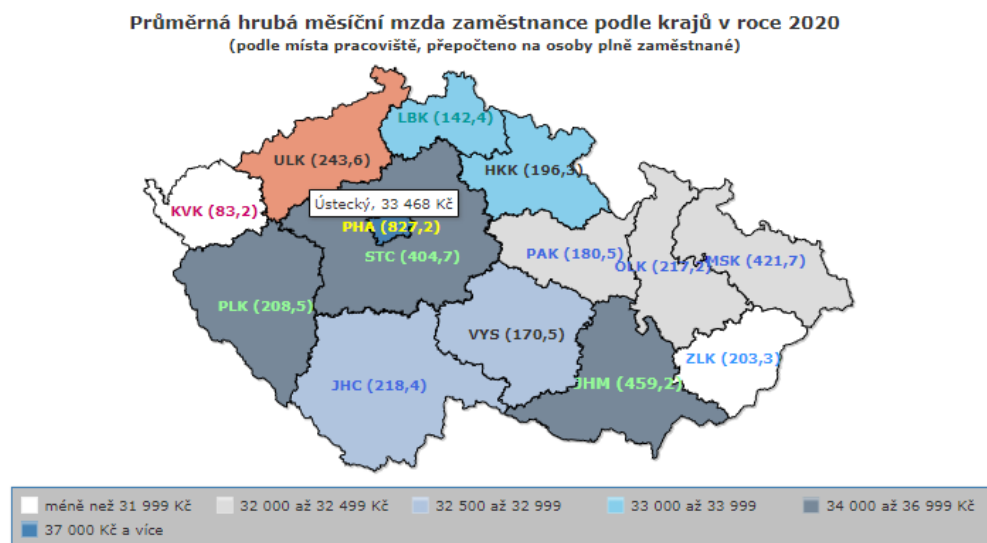
Průmysl

Na východním okraji obce se nachází menší průmyslová zóna, především s drobnější průmyslovou výrobou, je zde ale i betonárna či velkoobchod s masem a masnými výrobky s prodejnou.

Pracovní příležitosti

Většina obyvatel obce za prací dojíždí. Nejčastěji do Uherského Hradiště a Uherského Brodu v menší míře pak do Zlína či do Brna. V dojezdové vzdálenosti se nachází několik významných zaměstnavatelů v kraji, například Česká Zbrojovka a.s. v Uherském Brodě, Aircraft industries a.s. v Kunovicích, Mesit holding a.s., Hamé s.r.o., Kovokon Popovice s.r.o. apod.

Mzdy jsou zde však spíše podprůměrné oproti průměru ČR.



Obr. 8: Průměrná měsíční mzda v jednotlivých krajích ČR v roce 2020 [zdroj: <https://www.czso.cz>]

Katastrální území

Obec se skládá z jednoho katastrálního území s názvem Podolí nad Olšavou. Obec má typickou vesnickou zástavbu rozprostírající se především při hlavní silnici. Ze severní strany je zástavba ohraničena řekou Olšavou, na jižní straně pak příkrým svahem. Tento svah začal být zastavován až v 70. letech minulého století. Právě na okraji tohoto svahu se nachází nemovitost použitá v případové studii. Během

posledních 15 let se obec rozvíjela právě na tomto svahu, vznikla zde nová výstavba samostatně stojících rodinných domů.

8.2 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V OKRESE UHERSKÉ HRADIŠTĚ

Okres Uherské Hradiště je okres na jihozápadě Zlínského kraje. Na severozápadě sousedí s okresem Kroměříž, na severovýchodě s okresem Zlín a na jihozápadě pak s okresem Hodonín v Jihomoravském kraji. Jihovýchodní hranice okresu je zároveň státní hranicí se Slovenskou republikou.

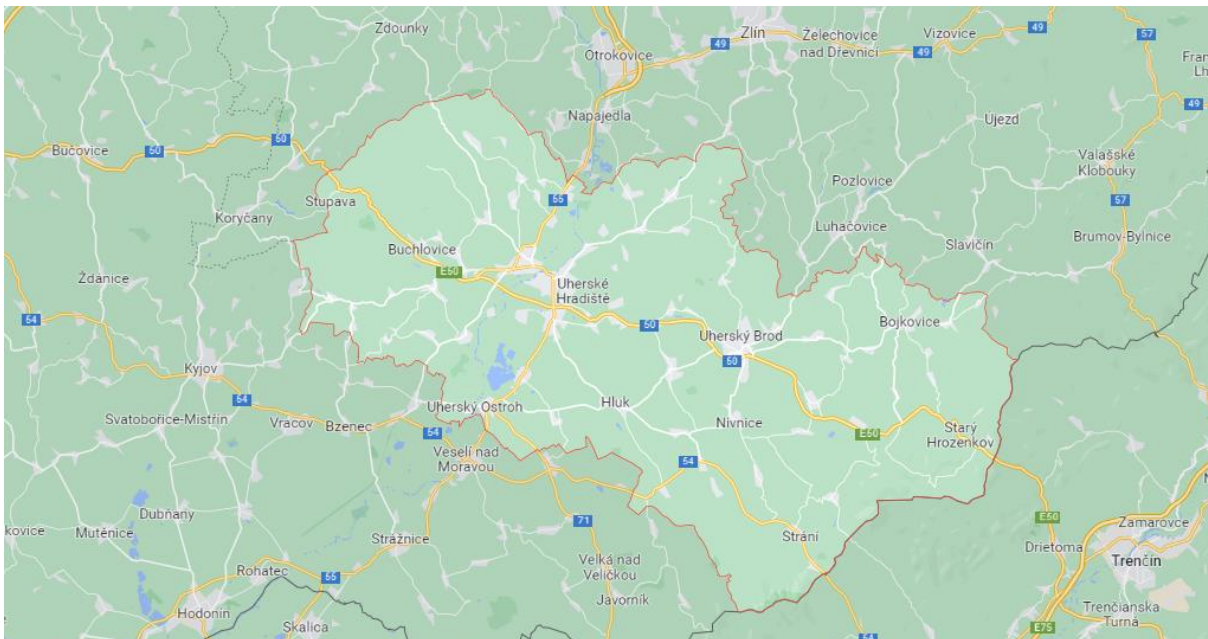
Bývalým okresním městem a srdcem regionu je Uherské Hradiště, mimo něj je v okrese ještě šest dalších měst a tři městysy. V okrese se nachází dvě obce s rozšířenou působností – Uherské Hradiště a Uherský Brod a dále tři obce s pověřeným obecním úřadem. Těmi jsou Staré Město, Uherský Ostroh a Bojkovice.

Rozloha okresu činí 991 km².

8.2.1 Geografické podmínky

Okresem protéká řeka Morava a turisticky významný Batův kanál. *„Přírodní podmínky regionu jsou dány především bohatostí terénního profilu, tvořeného na východě horským pásmem Bílých Karpat s nejvyšším vrcholem Velkou Javořinou (970 m). Tato oblast patří k jednému z mála míst v České republice s nejméně znečištěným ovzduším. Ve středu oblasti se rozkládá široká niva řeky Moravy se zbytky vzácných lužních lesů, kterou lemuje na západě pohoří Chřiby, s nejvyšším vrcholem Brdem (587 m). Členitý terén a bohaté lesní komplexy vytvářejí zajímavé scenérie oplývající vzácnou flórou a faunou. Příznivé jsou zde i podnební poměry (průměrná roční teplota činí 8 st. C), vytvářející příhodné podmínky pro zemědělství.“*⁷⁵

⁷⁵ <https://www.mesto-uh.cz/region>



Obr. 9: Mapa okresu Uherské Hradiště [zdroj: <https://www.google.com/maps>]

8.2.2 Skladba a počet obyvatel

Dle údajů ČSÚ pro rok 2021 žije v okrese Uherské Hradiště přibližně 143 tisíc obyvatel, z toho v okresním městě 25 250.



Obr. 10: Rozložení obyvatelstva v Uherském Hradišti [zdroj: místopisy.cz]

8.2.3 Občanská vybavenost

V okrese Uherské Hradiště je veškerá občanská vybavenost.

Školství:

V okrese se nachází všechny úrovně školství.

Mateřská škola je téměř v každé obci. Dle dat ČSÚ bylo v okrese ve školním roce 2020/2021 v provozu 78 mateřských škol.

Základních škol je v okrese aktuálně v provozu 66. V menších vesnicích často funguje pouze první stupeň s tím, že druhý stupeň je pak společný pro více obcí. Větší výběr základních škol je

v Uherském Hradišti, kde funguje jak speciální základní škola, tak i školy s rozšířenou výukou jazyků či soukromá škola.

Až na několik výjimek se střední školy nachází především v Uherském Hradišti. Nabídka středních škol zahrnuje standartní obory od gymnázií, přes zdravotnictví, technické vzdělání. Kromě standartních středních škol jsou zde také školy s ojedinělými obory v rámci republiky, kam dojíždějí žáci z celého Česka. Například Střední školu leteckou při podniku Aircraft industries a.s., katolické gymnázium na Velehradě, nebo Centrum odborné přípravy technické v Uherském Brodě, kde se zase studenti vzdělávají ve spolupráci s Českou zbrojovkou a.s. (dříve zřizovatelem školy) v učebních a maturitních oborech jako je například puškař či kovorytec.

Co se vysokých škol týče, v Uherském Hradišti sídlí soukromá Fakulta veřejnoprávních a ekonomických studií v Uherském Hradišti a dále Fakulta logistiky a krizového řízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně.

Obchod a služby:

Občanská vybavenost je v okrese plně rozvinutá. V obcích se jedná především o maloobchod a drobné služby. Širší vybavenost je ve městech, včetně nákupních center. V každém městě je také k dispozici městské informační centrum. Město Uherské Hradiště je přirozeným centrem regionu Slovácko, proto v něm a okolních obcích nechybí tradiční vinné sklepy a obchody s regionálními produkty.

Zdravotnictví

Na Uherskohradištsku je zdravotnická péče situovaná především do Uherského Hradiště. Zde najdeme dvě polikliniky, okresní státem zřizovanou Uherskohradištskou nemocnici a velkou škálu soukromých praxí. V případě náročnějších zákroků či úzkých specializací jsou pacienti odkazováni do Krajské nemocnice Tomáše Bati ve Zlíně či do některé z brněnských nemocnic. Další významné zdravotnické zařízení v okrese je Městská nemocnice s poliklinikou v Uherském Brodě, což je menší zařízení zajišťující především ambulantní péči a léčebnu následné péče, tzv. LDN.

Doprava

Automobilová

Napříč okresem prochází významná páteřní komunikace I/50 (evropská silnice E50), která vede od státního přechodu s republikou Slovensko ve Starém Hrozenkově přes Uherský Brod, Uherské Hradiště a Buchlovské hory po napojení na dálnici D1 před Brnem.

Dále bude okres ve směru od severu na jih protínat dálnice D55, která je nyní ve fázi výstavby. Tato dálnice bude spojovat severní Moravu s dálnicí D2 v Břeclavi a dále hraničním přechodem na Slovensko a do Rakouska. Další významnou komunikací v okrese je silnice I/55 z Olomouce do Břeclavi, v jejíž trase povede právě budoucí dálnice.

Autobusová

Nejvýznamnějším autobusovým dopravcem na Uherskohradištsku je bezesporu ČSAD Uherské Hradiště, které zajišťuje městskou hromadnou, regionální, národní i mezinárodní autobusovou dopravu. Domovským nádražím a přestupním uzlem je autobusové nádraží v Uherském Hradišti. Jezdí odsud linky v rámci okresu, kraje, ale i přímé spoje do Brna, Prahy či na Slovensko.

Železniční

Nejvýznamnější železniční tratí protínající okres je II. železniční koridor vedoucí od hranic s Polskem, přes Bohumín, Ostravu, Přerov, Otrokovice a Břeclav po hranice s Rakouskem.

V rámci okresu se na tento železniční koridor napojuje ve stanici Staré Město u Uherského Hradiště odbočkou přes Uh. Hradiště z Kunovic tzv. Vlárská dráha, což je trať od hranic se Slovenskem přes Uherský Brod, Kunovice, Bučovice, Slavkov u Brna do stanice Brno hl. nádraží.

Na vlárské dráze zajišťuje osobní dopravu soukromý dopravce ARRIVA TRANSPORT ČESKÁ REPUBLIKA a.s., na zbytku tratí pak České dráhy a.s.

Letecká

V Kunovicích, asi 2 km od Uherského Hradiště, se nachází rozsáhlý areál bývalého podniku LET Kunovice, jehož součástí je i neveřejné mezinárodní letiště LKKU. Jeho provozovatelem je firma Aircraft Industries a.s. (ex. Let Kunovice). Slouží jako domovské letiště leteckých výrobců Czech Sport Aircraft, Evector-Aerotechnik a Let Kunovice. V blízkosti areálu letiště se nachází letecké opravny a letecké muzeum Slovákého aeroklubu Kunovice, který zde působí. Na letišti funguje aerotaxi a zajišťuje službu AFIS pro přílety a odlety soukromých menších letadel, bizjetů a vrtulníků.

Kultura

Na prvním místě je nutné zmínit Slováké divadlo v Uherském Hradišti, které patří mezi špičku v České republice. Kromě divadla žije Uherské Hradiště každé léto Letní filmovou školou, což je již tradiční filmový festival odehrávající se vždy na konci července. K dalším již tradičním

akcím patří Slovácké léto. Slovácké léto je především o sportu, koncertech a doprovodném programu a odehrává se přímo v centru Uherského Hradiště.

Velká část kulturního života se odvíjí od polohy v srdci regionu Slovácko, jedná se především o folklórní akce, z nichž k nejznámějším patří zářijové Slavnosti vína a kulturních památek, což je velká akce, na které se podílí všechny obce regionu a je to jedna z akcí roku.

Dále jsou to pak tradiční hody, které se pořádají v obcích či Jízda králů v Hluku, Kunovicích a především ve Vlčnově. Ta vlčnovská je zapsána i na seznam UNESCO jako nehmotné dědictví lidstva.

Sport

Synonymem sportu na Slovácku je prvoligový fotbalový klub 1.FC Slovácko. Fotbal je však, jako jinde v republice, oblíbený i na okresní úrovni a téměř v každé obci funguje fotbalový klub.

Jak v Uherském Hradišti, tak i v Uherském Brodě jsou v provozu lední stadiony. V obou městech lze také najít aquaparky. Koupaliště jsou však i dalším místech v okrese, například v Hluku, v Kunovicích, ve Vlčnově. Velmi oblíbeným cílem je i přírodní koupaliště v bývalém štěrkopískovém lomu v Ostrožské Nové Vsi.

Na řece Moravě je rozšířeným sportem i veslování.

Okresem prochází také spousta cyklostezek, oblíbenou akcí je akce Na kole vinohrady Uherskohradištska.

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ

Okres Uherské Hradiště se skládá z celkem 97 katastrálních území.

Uherské Hradiště

Uherské Hradiště je součástí městské aglomerace, kdy města Kunovice, Uherské Hradiště a Staré město tvoří jednodílnou zástavbu a zároveň jsou také centrem celé lokality Slovácko.

Město Uherské Hradiště se skládá z celkem 7 městských částí (samotné Uherské Hradiště, Rybárny, Sady, Vésy, Míkovice, Mařatice, Jarošov) a 6 katastrálních území (Uherské Hradiště, Sady, Vésy, Míkovice, Mařatice, Jarošov).



Obr. 11: Městská aglomerace s vyznačením MČ Uherského Hradiště [zdroj: www.openstreetmap.org]

Město se vyznačuje historickým jádrem s městskou památkovou rezervací a okrajovými částmi s typicky vesnickou zástavbou.

Městská zástavba je pouze v Uherském Hradišti, zbytek částí s vesnickou zástavbou bylo k městu postupně připojeno. Kolem řeky Moravy a v širším centru se nachází městské rodinné domy a vily, jak moderní, tak z minulého století.



Obr. 12: Historické centrum Uherského Hradiště [zdroj: www.showmystreet.com]



Obr. 13: Zástavba RD v centru Uherského Hradiště [zdroj: www.showmystreet.com]

Jak na území Uherského Hradiště, tak i na území MČ Mařatic a Jarošov lze najít sídlištní zástavbu nejčastěji čtyřpodlažních panelových domů, z nichž většina bytů je dnes již v osobním vlastnictví.



Obr. 14: Sídlíště Mařatic - Východ [zdroj: www.showmystreet.com]

Na hranici Uherského Hradiště a Mařatic, severovýchodně od centra, se pak rozprostírá oblast vyhrazená sportu, kde je fotbalový a hokejový stadion, plavecký areál, sportovní hala a atletický stadion.

Průmysl je ve městě rozptýlen do několika menších lokalit. Největší lokalitou je lokalita na ulici Průmyslová, která se rozprostírá při železniční trati na Kunovice. V sousedství této zóny se rozprostírá areál nemocnice. Uherské Hradiště se v poslední době nejvíce rozvíjí na východní straně, velmi populární lokalitou je MČ Mařatic, kde vznikají rozsáhlé oblasti novostaveb rodinných domů. Na sídlišti Mařatic - Východ vzniklo v posledních deseti letech asi deset nových bytových domů a další 4 jsou ve výstavbě.



Obr. 15: Sídliště Mařatice – Východ – nová výstavba [zdroj: www.showmystreet.com]

Obecně je bydlení v Uherském Hradišti velmi vyhledávané, jelikož se jedná o klidné menší město, které se neustále rozvíjí, ale zároveň šetrně zachází se svým kulturním dědictvím, je to město živé, s širokou nabídkou kulturního i sportovního vyžití.

Zbylé městské části, především pak obce Sady, Vésky a Míkovice mají typický vesnický ráz a vzhledem k umístění izolovaně od Uherského Hradiště, je jejich spojitost pouze s městem spíše formální.



Obr. 16: Zástavba při hlavní silnici v MČ Míkovice [zdroj: www.showmystreet.com]

Dalšími významnými městy v okrese jsou Staré Město a Uherský Brod.

Staré Město je významné především kvůli poloze při II. železničním koridoru, díky čemuž je důležitým přestupním uzlem okrese. Jinak se jedná spíše o menší město, které vzniklo odtržením městské části od Uherského Hradiště.

Uherský Brod je menší město ležící asi 20 km východně od Uherského Hradiště. Jedná se o vstupní bránu do Bílých Karpat a také spádové město pro obce roztroušené v kopcích příhraniční oblasti. Uherský Brod se stejně jako Uherské Hradiště vyznačuje historickým jádrem s centrálním náměstím a téměř až vesnickou zástavbou v širším centru.



Obr. 17: Centrální, Masarykovo, náměstí v Uherském Brodě [zdroj: www.showmystreet.com]

Ve městě sídlí jeden z nejvýznamnějších zaměstnavatelů této oblasti – Česká zbrojovka a.s.

Obecně je na Uherskobrodsku v posledních 15 letech problém s odlivem obyvatel. Jedním z důvodů je, že v lokalitě nejsou zahraniční zaměstnavatelé, kteří by měli vliv na změnu trhu práce.



Obr. 18: Pohled na areál a hlavní vstup společnosti Česká zbrojovka a.s. na ulici Svatopluka Čecha v Uherském Brodě [zdroj: www.showmystreet.com]

V Uherském Brodě převládá bydlení v řadových rodinných domech. Kromě historického jádra, kam spadá centrální náměstí a jeho úzké okolí čítající nejbližší ulice, převládá řadová zástavba převážně starších rodinných domů, v centru často s provozovnou v přízemí.



Obr. 19: Typická uherskobrodská ulice [zdroj: www.showmystreet.com]

Ve městě je několik menších sídlišť. Například na severu města sídliště Pod Vinohrady, které je největší ve městě s typickou panelovou zástavbou. Kromě tohoto sídliště jsou různě po městě vždy jedna až dvě ulice starší bytové zděné zástavby. V této chvíli se město rozvíjí nejvíce v oblasti k obci Havřice, kde v průběhu několika let vznikla nová satelitní zástavba o asi 60 samostatně stojících rodinných domech.



*Obr. 20: Seskupení menších bytových domů v okolí stadionu Lapač
[zdroj: www.showmystreet.com]*



Obr. 21: Zástavba v okrajové části města, ulice Maršovská

[zdroj: www.showmystreet.com]

Kromě výše popsaných měst je Uherskohradištsko plné menších či větších vesnic. Uherskohradištsko bylo vždy velmi úrodnou oblastí, především při řece Moravě se dařilo zemědělství a vinohradnictví. Lidem se tu nežilo zle a od toho se odvíjela nejen velikost sídel, ale i bohatství, rozvoj a vzhled venkova. Výjimkou je zde oblast Bílých Karpat v příhraničí, která byla na rozdíl od zbytku okresu neúrodná, hornatá a chudá a lidé odsud spíše odcházejí, protože v okolí je málo pracovních příležitostí a je nutné dojíždět za prací do Uherského Brodu, což je především v zimě značně náročné. Naopak se zde rozvíjí trh s rekreačními objekty.



Obr. 22: Samoty roztroušené v kopcích příhraničí – obec Žitková

[zdroj: www.showmystreet.com]

Lidé si zde obecně zakládají na vzhledu a úpravě svých obydlí, proto je většina domů udržovaných, s úhlednými předzahrádkami. Když pomíneme nejmladší zástavbu, kdy je obecně trend samostatně stojících rodinných domů, na slovácké vesnici jednoznačně převládá řadová zástavba. Domy jsou zpravidla ve tvaru L, kdy do ulice byly obytné místnosti a průjezd do dvora a ve dvoře pak hospodářské stavby a zahrádka s ovocnými stromy.



Obr. 23: Typická vesnická zástavba na Uherskohradištsku – obec Dolní Němčí

[zdroj: www.showmystreet.com]

Vesnice se často dělí na oblasti s původní vesnickou zástavbou a novější, z druhé poloviny 20.století, okraje obcí jsou pak často zastavěny novou zástavbou, která se především v obcích v dobré dojezdové vzdálenosti do Uherského Hradiště rychle rozvíjí.

8.2.4 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU S RODINNÝMI DOMY

Analýza realitního trhu s rodinnými domy byla provedena na přelomu měsíců února a března roku 2022. Databáze byla vytvořena z nabídkových cen, které byly primárně rozděleny podle technického stavu a toho, zda se jedná o řadový či samostatně stojící rodinný dům.

Z analýzy nabídky jasně vyplývá, že aktuálně na trhu silně převládají řadové rodinné domy určené k rekonstrukci, což potvrzuje i předchozí tvrzení, že mezi starší zástavbou převládá právě řadová. Z analýzy dále vyplynulo, že obchod s domy přímo v Uherském Hradišti je minimální, taktéž v ostatním městech bylo nabízených nemovitostí pár jednotek. Převládá nabídka domů na vesnicích.

Samostatně stojící RD před rekonstrukcí

Při zpracovávání databáze bylo v nabídce aktuálně 18 samostatně stojících rodinných domů určených k rekonstrukci. Převážně se jednalo o objekty z druhé poloviny dvacátého století. U těchto objektů se jednotková cena pohybuje v průměru na **22 210 Kč/m²**. Průměrná užitná plocha takového domu činí v průměru 164 m² a plocha pozemku 829 m²

Samostatně stojící RD po rekonstrukci

Rodinných domů již po rekonstrukci se nabízí o poznání méně než těch před rekonstrukcí, konkrétně pouze 8 v celém okrese. Žádný z nabízených domů se pak nenacházel ve městě. Ve všech případech šlo o domy s vyměněnými okny za okna plastová, s novou fasádou a částečně nebo úplně zrekonstruovaným interiérem. Rekonstrukce jednotkovou cenu navýší v našem případě o zhruba 35 % na průměrnou jednotkovou cenu **33 359 Kč/m²**. Průměrná užitná plocha je u nabízených domů 167 m², plocha pozemku 1 519 m². Průměrná plocha pozemku však může být zkreslena faktem, že pět pozemků mělo výměru v průměru 500 m² a tři přes 3000 m².

Samostatně stojící novostavby

Samostatně stojících novostaveb je v databázi nejméně, protože k nabídkám s vybočujícími parametry nebyly na základě Grubbsova testu přihlíženo. Nakonec zůstalo v databázi 7 objektů, z nichž vyplynula průměrná jednotková cena ve výši **39 818 Kč/m²**. Průměrná užitná plocha domu vyšla 153 m² a průměrná plocha pozemku 561 m².

Řadové RD před rekonstrukcí

Nejobsáhlejší databáze nabídek vznikla v této kategorii, což je, jak již bylo zmíněno, dáno tím, že je to nejčastější uzpůsobení zástavby v lokalitě. Aktuálně bylo nabízeno 30 staveb této kategorie, z toho pouhé 3 ve městě. Většinou se jednalo o domy ze 40. – 60. let minulého století v horším až špatném technickém stavu, s nevyužitou bývalou hospodářskou částí ve dvoře. Průměrná užitná plocha domů v této kategorii činila 179 m². Průměrná plocha pozemku pak 587 m². Průměrná jednotková cena řadových domů před rekonstrukcí vyšla **18 082 Kč/m²**.

Řadové RD po rekonstrukci

Žádný z domů v nabídce se nenacházel ve městě. Oproti domům v předchozí kategorii, které ještě neprošly rekonstrukcí je znatelný, až na jeden malý rodinný dům ve městě, nárůst průměrné užitné plochy, zde konkrétně 190 m² (při přihlédnutí na malý dům o užitné ploše 46 m², který se nachází ve městě, a tudíž je bez hospodářských staveb, je průměrná užitná plocha 177 m²), což je dáno ve více než dvou třetinách případů tím, že v rámci rekonstrukce došlo k přestavbě bývalých hospodářských budov a přístaveb ve dvorní části objektu na obytné plochy. Průměrná plochy pozemků vychází stále velmi podobně, zde je to 693 m². Průměrná jednotková cena u této skupiny objektů činí **27 322 Kč/m²**. Zde je v porovnání se samostatně stojícími rodinnými domy po rekonstrukci vidět propad jednotkové ceny o 22 %. Jedním z důvodů může být jistý trend dnešní doby v samostatně stojících rodinných domech, což je dáno částečně legislativou, která určuje u novostaveb minimální odstupové vzdálenosti, ale také tím, že lidé již

neřeší tak moc úspory místa, tepla a materiálů, což byly nejspíš jedny z důvodů, proč se dříve stavěly právě řadové domy. Největším důvodem bude také fakt, že u domu samostatně stojícího existuje větší variabilita dispozic, možnost oslunění domu z více stran a volný prostor kolem objektu.

Řadové novostavby

Opět jedna z nejméně obsáhlejších databází pouze se sedmi nabídkami. Zde je však odchylka od předchozích kategorií v tom, že pět nabídek je tentokrát ve městě. Je to dáno také právě nabízenými developerskými projekty, kdy se nabízí dva domy ve Starém Městě a hned několik domů v Uherském Brodě, kde má developer v plánu výstavbu celé řadové ulice. Každopádně právě tyto domy nabízené v rámci developerské výstavby navyšují průměrnou jednotkovou cenu. Jak domy ve Starém Městě, tak i domy v Uherském Brodě mají jednotkovou cenu v rozpětí 67 212 Kč/m² až 75 682 Kč/m², kdežto zbylé domy v nabídce, které nejsou nabízeny developery mají jednotkové ceny v rozpětí 27 933 Kč/m² až 38 866 Kč/m², tedy téměř o polovinu nižší. Grubbsův test však žádnou nabídku nezamítl. Průměrná jednotková cena tedy vyšla **54 702 Kč/m²**. Je tedy značně vyšší než u předchozích kategorií, které nepřekročily 40 000 Kč/m². Zbylé dvě hodnoty již vychází podobně, konkrétně průměrná užitná plocha činí 159 m² a průměrná plocha pozemku vychází 645 m².

Aby nedošlo ke zkreslení výsledků analýzy, je dobré provést navíc i analýzu nabídek, které nejsou developerskou výstavbou. Bez developerských projektů by jednotková cena vyšla **34 159 Kč/m²**. Tato částka spíše odpovídá situaci na trhu v lokalitě.

Lze předpokládat, že průměrný kupující s možností volby mezi novostavbou samostatně stojící a novostavbou v řadové zástavbě zvolí raději dům samostatně stojící. Důvodů může být více, nejčastější asi bude větší variabilita dispozičního řešení, umístění oken na více světových stran, možnost lepšího přístupu z více stran domu a podobně. Lze tedy logicky předpokládat, že jednotková cena samostatně stojící novostavby bude o něco málo vyšší než u řadové zástavby. Tento předpoklad byl potvrzen po vyjmutí developerských projektů z výpočtu jednotkové ceny.

8.2.5 ZÁVĚR ANALÝZY

Zástavba	Stav	průměrná užitná plocha RD	průměrná plocha pozemku	průměrná kupní cena	průměrná jednotková cena
Samostatně stojící	před rekonstrukcí	164	829	3 530 556	22 210
	po rekonstrukci	167	1 519	5 486 875	33 359
	novostavba	153	561	6 080 714	39 818
Řadová zástavba	před rekonstrukcí	179	587	3 230 000	18 082
	po rekonstrukci	192	693	5 066 444	26 372
	novostavba - pouze developerské projekty	117	558	8 570 750	73 005
	novostavba - bez developerských projektů	262	865	8 932 500	34 159
	novostavby celkem	159	645	8 674 107	54 702

Tabulka č. 6: Vyhodnocení analýzy realitního trhu s RD v okrese Uherské Hradiště [zdroj: vlastní]

Z analýzy nabídek na realitním trhu v okrese Uherské Hradiště vyplývá, že největší nabídku tvoří rodinné domy před rekonstrukcí, nejméně se nabízí novostavby. Nejnižší průměrnou jednotkovou cenu mají řadové rodinné domy před rekonstrukcí, kterých bylo v nabídce také nejvíce. Naopak nejdražší jsou řadové novostavby, což ale může být zkresleno tím, jak již bylo popsáno výše, že developerské projekty jsou na danou oblast cenově nadhodnocené. Databáze nabídek, ze kterých byla tato analýza zpracována, tvoří samostatnou přílohu č. 3.

Ze sledování vyplývá, že trh je v této lokalitě rozvinutý, existuje jak nabídka, tak i poptávka. V oblasti operuje spousta realitních kanceláří, a to jak malé lokální kanceláře, tak i velké společnosti.

8.3 ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ

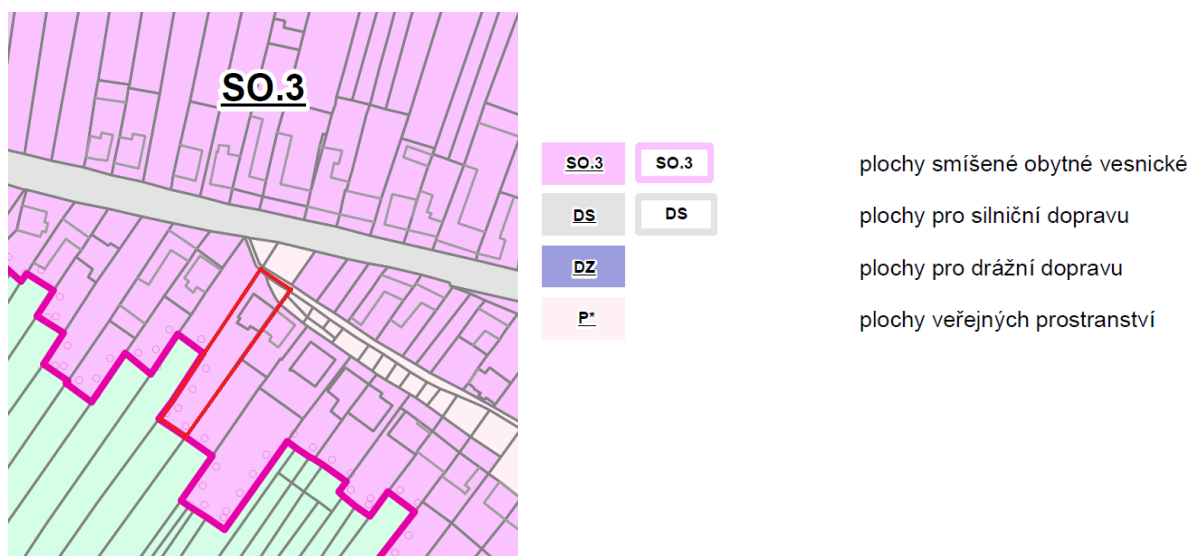
Nedílnou součástí tržního ocenění je provedení analýzy nejvyššího a nejlepšího využití předmětné nemovité věci, známé pod zkratkou HABU.

Oceňovanou nemovitostí je rodinný dům. Dle platného územního plánu obce Podolí z 15.3.2016 se předmětná nemovitá věc nachází v zastavěné ploše SO.3 – Plochy smíšené obytné venkovské, jejichž hlavním využitím je bydlení v rodinných domech o nejvýše dvou nadzemních podlažích a podkroví. Nemovitost je tedy plně v souladu s územním plánem obce.

Přípustné využití pro tyto plochy jsou plochy pro rodinnou rekreaci, občanské vybavení, veřejná prostranství, sídelní zeleň, případně technická a dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím.

Z možného alternativního využití je pro oceňovanou nemovitost přípustné využití pro rodinnou rekreaci, případně ještě drobná nerušící výroba a skladování. Druhá z uvedených alternativ by však byla spíše vhodná jako alternativa pro stavby vedlejší při zachování funkce bydlení stavby hlavní. Obě alternativy by však byly investičně nákladné.

Objektivně lze posoudit, že oceňovaná nemovitost je v souladu s HABU. Na stavbu tedy bude dále nahlíženo jako na objekt rodinného domu. Toto ujasnění je důležité jak pro správné zatřídění nemovitosti, tak i pro správnou volbu „ideální“ srovnávací nemovitosti při stanovování funkčních nedostatků. U nemovitosti lze očekávat, že dnešní průměrný investor provede reinvestice pro uvedení stavby do stavu, který bude více odpovídat jeho požadavkům.



Obr. 24: Výřez z územního plánu obce Podolí s vyznačením předmětné nemovitosti a legendou

[zdroj: <https://www.mesto-uh.cz/uzemni-plan-podoli>]

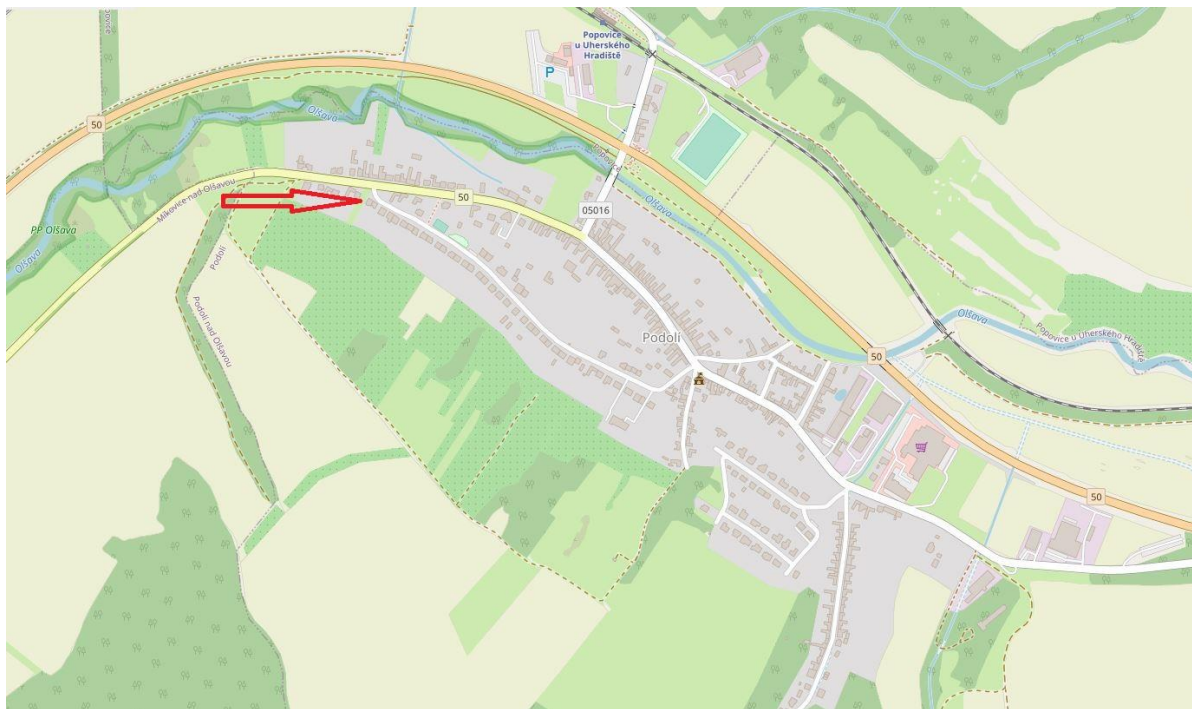
Způsob využití:	Plochy smíšené obytné
Podrobnější členění:	Plochy smíšené obytné vesnické – SO.3
Hlavní využití	bydlení
Přípustné využití:	rodinná rekreace
	občanské vybavení
	veřejná prostranství
	sidelní zeleň
	dopravní infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
	technická infrastruktura slučitelná s hlavním využitím
Podmíněně přípustné využití	nerušící výroba a skladování za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
	nerušící služby za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území
	nerušící zemědělská výroba za podmínky, že svým charakterem a kapacitou nezvyšuje dopravní zátěž v území
	chráněné prostory definované platnými právními předpisy na úseku ochrany veřejného zdraví, resp. ochrany zdraví, lze do plochy umístit pouze za podmínky, že celková hluková zátěž včetně hluku z dopravních staveb v přílehlých plochách (s doložením reálnosti navrhovaných protihlukových opatření) nepřekračuje hodnoty stanovených hygienických limitů hluku pro tyto prostory
Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu:	stavba v zastavěném území může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
	podmínky pro zastavitelnou plochu č. 1: - stavba může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví
	podmínky pro zastavitelné plochy č. 2, 3 a 50: - stavba může mít nejvýše jedno nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví
	budovy obchodního prodeje mohou mít výměru nejvýše 1 000 m ²
	podmínky pro zastavitelnou plochu č. 1: - stavby pro bydlení, rodinnou rekreaci nebo pro občanské vybavení mohou být umístovány pouze mimo záplavové území Q100 nebo tak, aby úroveň okolního terénu byla nad úrovní hladiny při Q100
Nepřípustné využití:	stavby a zařízení, snižující kvalitu prostředí ve vymezené ploše, například pro těžbu, hutnictví, těžké strojírenství, chemii, skladové areály, pozemky zemědělských staveb
	nakládání s odpady

Obr. č. 25: Charakteristika plochy SO.3

[zdroj: <https://www.mesto-uh.cz/uzemni-plan-podoli>]

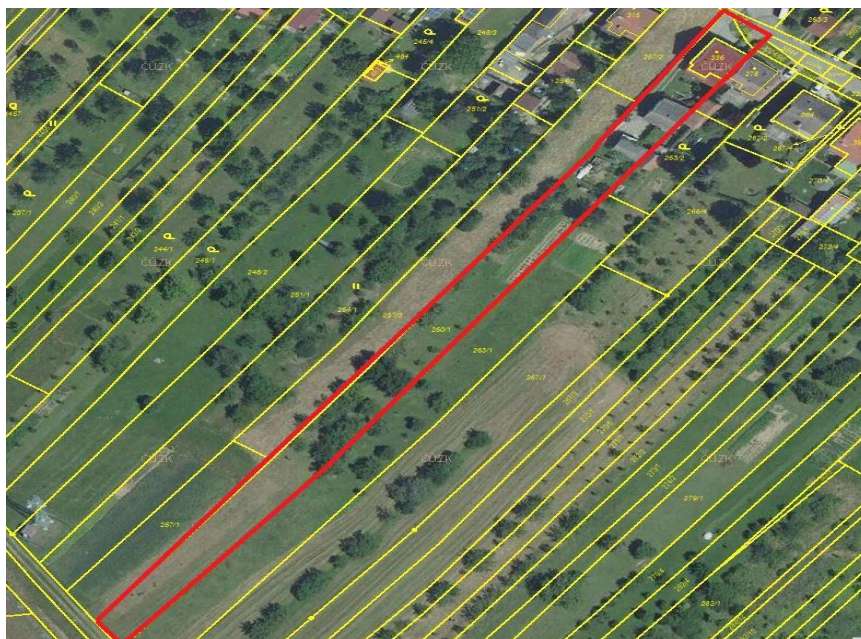
8.4 OCEŇOVANÁ NEMOVITOST

Nemovitost, která je předmětem této případové studie se nachází v Obci Podolí, v okrese Uherské Hradiště. Jedná se o poslední dům v řadové zástavbě. Je to podsklepený, dvoupodlažní rodinný dům s částečně obytným podkrovím.



Obr. 26: Umístění oceňované nemovité věci v obci [zdroj: www.openstreetmap.org]

Dům leží na pozemku p.č. st. 336, k.ú. Podolí nad Olšavou. má zastavěnou plochu 110 m². K domu náleží ještě hospodářská budova, která je nyní v procesu zápisu do katastru nemovitostí, a stodola, která slouží k parkování zemědělské techniky. Dům je ve funkčním celku s pozemkem p.č. 260/1 k.ú. Podolí nad Olšavou, který je druhem orná půda, má výměru 2 991 m² a který slouží jako zahrada s ovocným sadem a pozemkem p.č. 3224/99 k.ú. Podolí nad Olšavou, který je druhem ostatní plocha – komunikace. Poslední jmenovaný pozemek o výměře 35 m² je zatížen věcným břemenem, z jeho polohy lze usuzovat, že se zřejmě jedná o vedení sítí. V době zpracování této práce jsou všechny tři pozemky zatíženy zástavním právem smluvním, slouží tedy jako zástava hypotečního úvěru. Záznamy z katastru nemovitostí jsou vloženy v závěru práce jako příloha č. 4.



Obr. 27: Výřez z ortofoto katastrální mapy se zaznačením předmětných nemovitostí [zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>, data ze dne 16.3. 2022]



Obr. 28: Fotografie předmětné nemovitosti č.p. 245, Podolí (okres Uherské Hradiště) – pohled z ulice [zdroj: vlastní]

8.4.1 Dispoziční uspořádání

Předmětná nemovitost zkolaudovaná v roce 1982 slouží jako dvougenerační rodinný dům o dvou bytových jednotkách.

V 1.PP se nachází garáž, kotelna, prádelna a sklep. V 1.NP se nachází vstup do objektu s předsíní, ze které je vstup do 1.PP, chodba, koupelna s šatnou, samostatné WC, ložnice, obývací pokoj a jídelna s kuchyňským koutem. Na mezipodestě schodiště mezi 1. a 2.NP je vchod na balkon. Ve 2.NP se nachází chodba, pokoj, samostatné WC, koupelna se šatnou, kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj a ložnice. K bytové jednotce ve 2.NP dále náleží pokoj v podkroví. Zbytek podkroví zaujímá půda.

Z dispozice vyplývá, že dříve objekt sloužil jako dvougenerační dům. V současnosti je však trvale obýván pouze čtyřmi osobami a slouží jako jednogenerační (kuchyň v 1.NP není využívána)

Fotodokumentace předmětné nemovitosti je vložena v samostatné příloze č. 5.

8.4.2 Stavebně technické řešení

Materiálové řešení

Objekt je založen na základových pasech z železobetonu. Jedná se o zděný objekt s obvodovými zdmi tloušťky 450 mm. Obvodová stěna se skládá z voštinového bloku tloušťky 300 mm a voštinových cihel tl. 150 mm. Střední nosné stěny z voštinových bloků tloušťky 300 mm, příčky jsou z voštinových cihel tloušťky 150 mm. Všechny vyzdívky jsou provedeny na maltu vápenocementovou. Vodorovné nosné konstrukce jsou keramobetonové z I-nosníků výšky 200 mm, vložek typu miako a zálivkou z betonu. Celková výška stropní konstrukce činí 260 mm. Světlá výška obytných místností činí 2,6 m, konstrukční výška 2,88 m, konstrukční výška sklepních prostor je 2,4 m. Tomu odpovídá obestavěný prostor domu 1102 m³. Krov je tradiční tesařský s laťováním s pálenou střešní krytinou. Na jinak původním krovu byla v roce 2015 doplněna pojistná folie, vyměněny latě a položena nová krytina. Výkresová dokumentace tvoří samostatnou přílohu č. 6.

Výplně otvorů:

Vyjma vstupních dveří, které jsou nově plastové jsou veškeré výplně otvorů původní. Jedná se o kastlová dřevěná okna, která byla v roce 2001 doplněna o předokenní žaluzie, ocelová vrata do garáže a ocelovou bránu pro vjezd na pozemek.

Technická infrastruktura:

Dům je napojen na veškerou technickou infrastrukturu včetně plynu. Mimo to disponuje ještě kopanou studnou o hloubce 13 m, která je primárním zdrojem pitné vody. Je ale napojen i na veřejný vodovod. Vzhledem k tomu, že v obci je aktuálně k dispozici pouze dešťová kanalizace, jsou splaškové vody odváděny do septiku na pozemku vlastníka stavby. Z toho důvodu se v obci neplatí standardní stočné, ale pouze paušální poplatek 200 Kč/rok za číslo popisné. Objekt má ústřední samotížné teplovodní vytápění s deskovými radiátory a kotlem na tuhá paliva o výkonu 28 kW, jako záložní zdroj je osazen a v menší míře využíván plynový kotel. Otopná tělesa a kotel byly vyměněny v roce 2016. V roce 1994 byla provedena plynofikace obce a objekt byl dodatečně napojen na plynovou přípojku. Plyn je kromě vytápění používán na vaření – 2 plynové sporáky s elektrickou troubou – a k ohřevu TUV.

8.5 STANOVENÍ CENY ČASOVÉ

Cena časová je výstupem ocenění nákladovým přístupem. Jedná se však pouze o snížení reprodukčních nákladů o příslušné opotřebení. Nevnáší tedy do ocenění tržní principy.

V případě stanovení ceny časové modelového objektu v této práci byla využita analytická metoda, na základě které bylo stanoveno opotřebení nemovitosti 54,82 %. O toto opotřebení pak byly sníženy reprodukční náklady. Reprodukční náklady byly stanoveny na základě výpočtu obestavěného prostoru a technicko-hospodářských ukazatelů pro rok 2021.

	Jedn.	Oceňovaná nemovitost
Obestavěný prostor	m ³	1102
cena dle THU	Kč/m ³	6595
Reprodukční náklady	Kč	7 267 700

Tab. č. 7: Výpočet reprodukčních nákladů [zdroj: vlastní]

Cena časová tedy tvoří 45,18 % reprodukčních nákladů, což po vyčíslení činí 3 282 695 Kč.

Rozdělení reprodukčních nákladů a výpočet opotřebení jsou uvedeny v příloze č. 7.

8.6 STANOVENÍ FUNKČNÍCH NEDOSTATKŮ

POROVNÁVACÍ „IDEÁLNÍ“ NEMOVITOST

Aby mohla být stanovena výše funkčních nedostatků na oceňovaném rodinném domě, musí být nejprve popsán dům, který bude odpovídat současným představám průměrného

investora. Rozdíl mezi hodnotou porovnávaného a oceňovaného objektu pak bude odpovídat výši funkčních nedostatků. Imaginární „ideální“ dům tak slouží jako jakýsi etalon ukazující průměrnou novostavbu.

„Ideální“ nemovitost z pohledu dnešního (běžného) průměrného investora byla stanovena dle analýzy nabídek novostaveb rodinných domů napříč Českou republikou. Průměrná česká novostavba je samostatně stojící, jednogenerační, zděný, dvoupodlažní, nepodsklepený objekt o dispozici 4+kk s užitnou plochou 160 m². Založen je na základových pasech, které jsou po obvodě zatepleny, opatřeny hydroizolací a požadovanou izolací proti radonu. Stropy jsou keramobetonové systémové. Schodiště betonové monolitické. Objekt má vazníkový krov s pálenou střešní krytinou včetně bleskosvodu, plastová okna a dveře. Vytápěn je plynovým kotlem, který ohřívá teplovodní podlahové vytápění. V obytných místnostech tvoří nášlapné vrstvy podlah vinyl, v ostatních místnostech typicky keramická dlažba. Světlá výška místnosti je 2,5 m, konstrukční výška 2,9 m. Tomu odpovídá obestavěný prostor 640 m³. V objektu se typicky nachází 2 WC, z nichž jedno je v koupelně. Koupelny jsou dvě, v každém podlaží jedna. První koupelna disponuje vanou, ve druhé je sprchový kout. Kuchyňský kout, který je součástí obývacího pokoje, je zařízen standardně vestavěnými spotřebiči, tedy varnou deskou, troubou, myčkou na nádobí a kombinovanou lednicí.



Obr. 29: Příklad vizualizace objektu s parametry odpovídajícími „ideálnímu“ porovnávacímu objektu [zdroj: <https://www.gservis.cz/projekty-rodinnych-domu/gspasiv>]

Ideální nemovitost byla stanovena na základě zpracování databáze čítající 70 novostaveb napříč Českou republikou, které byly v únoru roku 2022 nabídnuty k prodeji. Jednalo se o individuální rodinné domy i developerské projekty. V rámci databáze bylo sledováno především materiálové a konstrukční řešení vzorků. V přehledu níže je vidět vyhodnocení analýzy, konkrétně nejčastěji používané konstrukce a materiály spolu s počtem nemovitostí z databáze, kde byly tyto zjištěny. U některých sledovaných faktorů bylo převládající řešení jednoznačné, například u skupiny nazvané Otopná tělesa, kde byl zjišťován typ topidla. Zde jednoznačně převládá podlahové teplovodní vytápění. Naopak u způsobu vytápění si jsou jednotlivé způsoby

vytápění téměř rovny. To je dáno jak výběrem z méně možností, tak i postupnou změnou trendu z plynových a elektrických kotlů na tepelná čerpadla, čemuž přispěly, jak rostoucí ceny energií, tak i dotace od státu na pořizování tepelných čerpadel a v neposlední řadě i to, že jsou na trhu čím dál více zastoupena a jsou tím pádem cenově dostupnější. Nehledě na to, že v nově budovaných lokalitách, kde se novostavby staví nejčastěji se často pro menší zájem a vysoké vstupní náklady plyn ani nezavádí.

vnější výpně otvorů		vytápění		OT	
plast	56	elektrokotel	18	podlahové	58
dřevo	6	TČ	23	deskové	9
hliník	7	plyn	24	přímotopy	2
dřevohliník	1	elektrina	4	kombinace	1
konstrukce		krov		podlahy	
zděná	67	vazníky	35	vinyl + dlažba	46
dřevostavba	3	vaznicový	24	dlažba	8
		plochá st	11	lamino	2
				kombinace a jiné	14
schodiště		počet WC		počet koupelen	
beton	37	1 ks	12	1 ks	31
dřevo	10	2 ks	48	2 ks	35
není - přízemní RD	23	3 ks	9	3 ks	4
		4 ks	1		

Tabulka č. 8: Vyhodnocení analýzy realitního trhu s novostavbami z pohledu provozních charakteristik objektů [zdroj: inzerce <https://www.sreality.cz>, zpracování: vlastní]

8.6.2 FUNKČNÍ NEDOSTATKY INVESTIČNÍ

STANOVENÍ REPRODUKČNÍCH NÁKLADŮ

Pro stanovení reprodukčních nákladů jak oceňovaného objektu, tak i „ideálního“ objektu byly použity technicko – hospodářské ukazatele pro rok 2021.

Konkrétně byly zatřženy dle JKSO do skupiny 803.6 – Domky rodinné jednobytové, s konstrukčně materiálovou charakteristikou číslo 1 - svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárníc, bloků, čemuž odpovídá jednotková cena 6 595 Kč/m³.⁷⁶

⁷⁶ http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2021.html

Obestavěný prostor obou nemovitostí, oceňované a imaginární, se podstatně liší. Z toho důvodu bylo přistoupeno na korekci obestavěného prostoru pomocí poměru užitných ploch obou objektů. Z projektové dokumentace byla stanovena užitná plocha oceňované nemovitosti na 169,9 m². Užitná plocha „ideálního“ objektu byla stanovena na základě analýzy trhu s nemovitostmi na 160 m². Plochy jsou téměř stejné, velký rozdíl v obestavěných plochách je dán především velkým množstvím ploch oceňovaného objektu, které do užitné plochy započteny nebyly (například sklep či půda). Poměr užitných ploch činí 1,062. Obestavěný prostor „ideální“ nemovitosti byl tedy na základě tohoto poměru zvětšen o 6,2 % z původních 640 m³ na 680 m³.

	Jedn.	Oceňovaná nemovitost	Ideální nemovitost - původní výpočet	Ideální nemovitost - Korekce koeficientem poměru užitných ploch
Koeficient poměru užitných ploch				1,061875
Obestavěný prostor	m ³	1 102	640	680
cena dle THU	Kč/m ³	6 595	6 595	6 595
Reprodukční náklady	Kč	7 266 100	4 220 800	4 481 962
	%	100%	58,09%	61,68%

Tabulka č. 9: Výpočet reprodukčních nákladů oceňované a porovnávací nemovitosti [zdroj: vlastní]

Po stanovení reprodukčních nákladů byla pro oba objekty sestavena tabulka s rozdělením nákladů na jednotlivé cenové podíly. K tomuto účelu byla využita oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), konkrétně její příloha č. 21, cenové podíly dle typu objektu D. U některých položek však byly cenové podíly upraveny, aby více reflektovaly skutečné podmínky. Například u cen vybavení koupelen a kuchyní. U oceňované nemovitosti lze konstatovat, že veškeré konstrukce, až na bleskosvod, kterým oceňovaná nemovitost nedisponuje, odpovídaly popisu standardu. Naopak u „ideální“ nemovitosti je spousta konstrukcí, které by spadaly do nadstandardního provedení, a přitom jsou dnes již zcela běžně realizovány, například omítky či zateplení základových konstrukcí.

Tabulky rozdělení nákladů na cenové podíly jsou vloženy na konci práce jako příloha č. 7.

KLÍČOVÉ ROZDÍLY KONSTRUKCÍ

Od výstavby a kolaudace oceňované nemovitosti uběhlo již 40 let. Za tu dobu se stavebnictví posunulo o kus dál, jsou k dispozici nové materiály, kompozity, ale i technologie, které se dnes již staly standardem.

V následující tabulce je přehledně vidět rozdíly mezi oceňovanou nemovitostí a „ideální“ nemovitostí. Nejvýraznější rozdíly, především materiálové, u prvků dlouhodobé životnosti představují svíslé nosné konstrukce, výplně otvorů a skladba střešního pláště.

pořadí	Konstrukce a vybavení	Ideální objekt	Oceňovaný objekt
1	Základy včetně zemních prací	základové pasy	základové pasy
2	Svislé konstrukce	přesné tvárnice na tenkovrstvou maltu, SDK příčky	voštinové tvárnice na maltu, příčky z CPP
3	Stropy	keramobetonové MIAKO	MIAKO/ ŽB monolitické
4	Zastřešení mimo krytinu	vazníkový krov, pojistná folie, tepelná izolace	vaznicový krov + pojistná folie bez zateplení
5	Krytiny střech	pálená střešní krytina	pálená střešní krytina
6	Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	pozinkovaný plech
7	Úpravy vnitřních povrchů	SDK, sádrová omítka	vápenocementová omítka (jádro+štuk)
8	Úpravy vnějších povrchů	KZS + silikátová omítka	Břízolit bez zateplení
9	Vnitřní obklady keramické	keramické obklady a dlažba	keramické obklady a dlažba
10	Schody	ŽB, obklad	ŽB + nášlapy z teraca
11	Dveře	Plastové vstupní, interiérové MDF desky	Plastové vstupní, interiérové z masivu
12	Vrata	sekční plastová vrata na dálkové ovládání	ocelová otvíravá dvoukřídlá
13	Okna	plastová s izolačním dvojsklem + žaluzie	dřevěná kastlová okna + rolety
14	Povrch podlah	vinyl, dlažba	koberec, PVC, dlažba
15	Vytápění	tepelné čerpadlo, podlahové vytápění	kotel na tuhá paliva, samotížný systém, desková OT
16	Elektroinstalace	měď, dostatek zásuvek	měď
17	Bleskosvod	ano	ne
18	Vnitřní vodovod	plast	pozinkované trubky
19	Vnitřní kanalizace	plast	plast
20	Vnitřní plynovod	měď	ocelové trubky
21	Ohřev teplé vody	elektrický bojler	plynový bojler
22	Vybavení kuchyní	kuchyňská linka, vestavěné spotřebiče, myčka nádobí	2 kuchyně-standard 80. let, nedostatečná velikost
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	dvě WC (z toho jedno samostatné s umyvátkem), vana, sprcha, umyvadla	2 samostatné WC, dvě koupelny: vana+umyvadlo

Tabulka č. 10: Porovnání jednotlivých částí oceňované a ideální nemovitosti

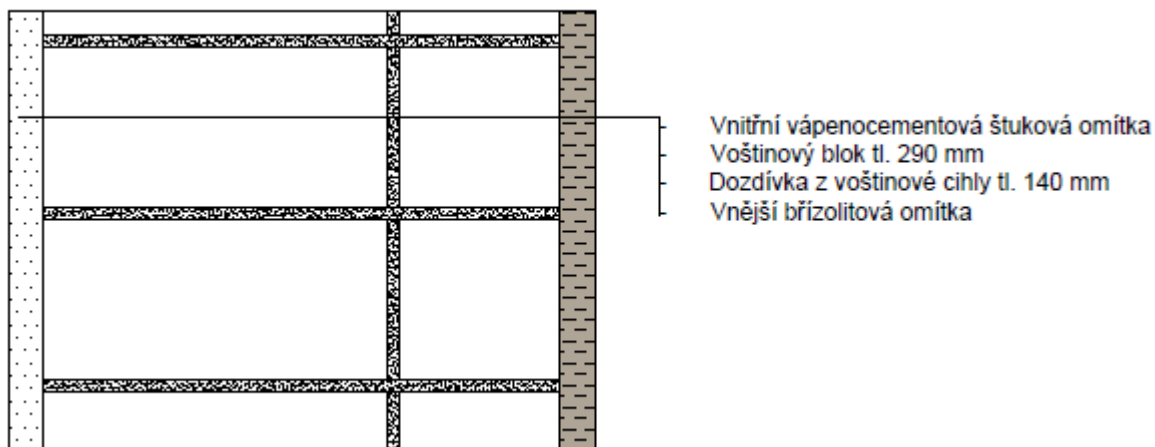
[zdroj: vlastní]

SVISLÉ NOSNÉ KONSTRUKCE

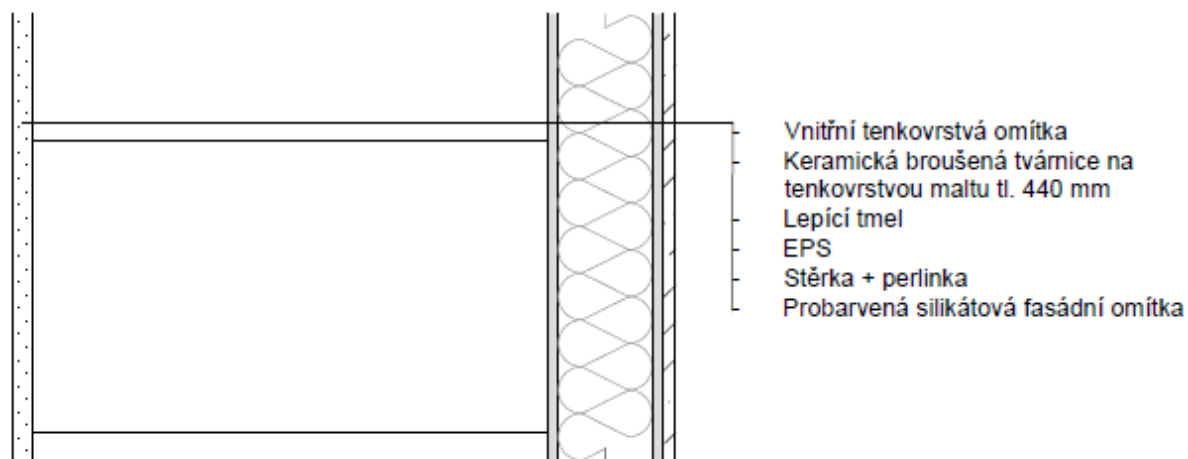
Velký posun je evidentní u obvodových konstrukcí. Nejen, že se, hlavně během posledních let, začaly prosazovat dřevostavby, ale posun nastal i u zděných staveb. Stejně jako oceňovaná nemovitost, byla před rokem 1990 většina staveb zděna z pálených cihel z okolních cihelen na tzv. nastavovanou maltu. To by dnes běžný stavebník zřejmě nepoužil. Důvodů je více, zejména vyšší pracnost, horší tepelně-izolační vlastnosti (obtížnější splnění požadavků zákona 406/2000 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky) a neekonomičnost tohoto systému. Dnešní stavebník má na výběr

z různých druhů a výrobců jak keramických tvárnic, tak i plynosilikátových, vápenopískových či různých jiných alternativ od dřevocementového či polystyrenového ztraceného bednění vylévaného betonem až po již zmíněné dřevostavby. Jak ale ukázala analýza realitního trhu popisované v kapitole 8.4, prim stále hrají zděné budovy, kde jsou rozdíly u různých materiálů minimální a princip konstrukčního řešení objektu je vždy podobný. Nejčastěji se jedná o zděnou stavbu s kontaktním zateplením zateplovacím systémem ETICS. Systém ETICS se skládá z lepicí hmoty, izolantu – fasádní polystyren EPS či minerální vata - připevněném hmoždinkami, stěrkové hmoty vyztužené výztužnou sítí, tzv. perlinkou, penetrace a samotné probarvené fasádní omítky.

Zatímco oceňovaná nemovitost má obvodové konstrukce z voštinových bloků a tvárnic na tzv. nastavovanou maltu o celkové tloušťce 450 mm, s břizolitovou omítkou bez jakéhokoliv zateplení. U porovnávací nemovitosti je uvažováno s keramickými broušenými tvárnicemi na pero a drážku na tenkovrstvou maltu o tloušťce taktéž 440 mm. Zde je ale zdivo navíc doplněno kontaktním zateplovacím systémem a probarvenou fasádní omítkou.



Obr. 30: Skladba obvodové stěny oceňované nemovitosti [zdroj: vlastní]

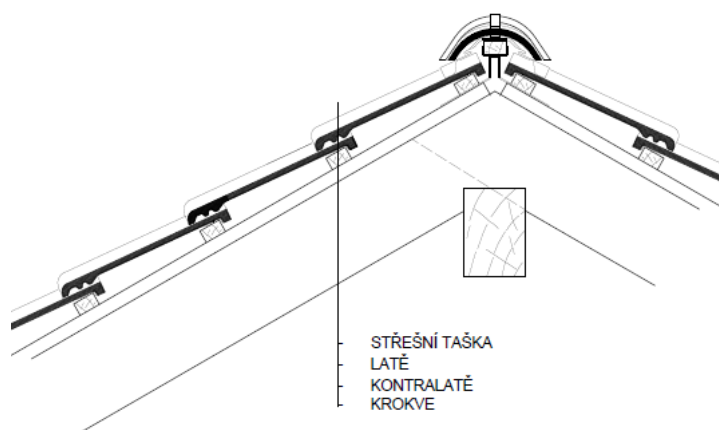


Obr. 31: Příklad skladby typické obvodové stěny u novostaveb [zdroj: vlastní]

SKLADBA STŘEŠNÍHO PLÁŠTĚ

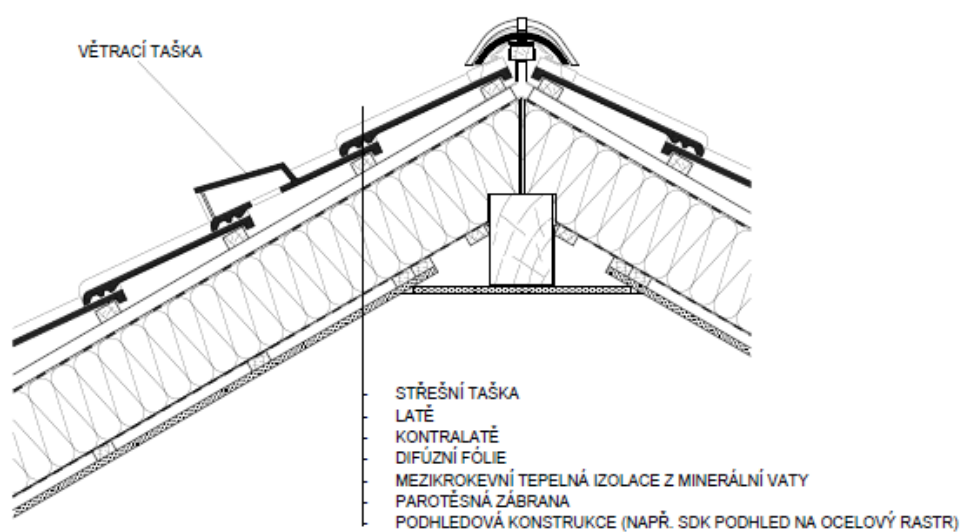
U střešního pláště hraje klíčovou roli využití prostor bezprostředně pod ním. Základní prvky skladby, které dříve nebyly osazovány automaticky, se však dnes snad bez výjimky osazují. Důvodem je jednak celkové prohřívání či prochlazení objektu přes střešní plášť, čili pro zvýšení komfortu bydlení a snížení tepelných ztrát. Za druhé kvůli splnění požadavků na energetický štítek budovy (PENB) podle Zákona o hospodaření energií č. 406/200 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 264/2020 Sb., bez kterého se dnes již žádná novostavba, rekonstrukce, prodávaná či pronajímaná nemovitost neobejde.

Na obrázku níže je vykreslen řez skladbou střešní konstrukce oceňované nemovitosti v původním stavu. Dnes je již konstrukce doplněna o difúzní fólii. Střešní konstrukce tedy není na většině své plochy nijak tepelně izolována, jelikož se pod ní nachází půdní prostory. V prostorech, kde se v podkroví nachází obytná místnost je střešní konstrukce doplněna o mezikrokevní tepelnou izolaci a je opatřena dřevěným podhledem.



Obr. 32: Původní skladba střešní konstrukce oceňovaného objektu [zdroj: vlastní + <https://www.bramac.cz>]

U moderních novostaveb se v dnešní době dbá víc než kdy dřív na co nejnižší energetickou náročnost budovy. Na trhu je také k dostání mnohem širší sortiment materiálů než tomu bylo v minulém století. Stalo se tak dnes již standardem zateplovat střešní plášť několika způsoby. K dispozici je mezikrokevní izolace, která je naznačena i na obrázku níže, dále nadkrokevní izolace, podkrokevní izolace či jejich kombinace. Stále populárnějšími se stávají tzv. stříkané izolace, které se často používají u krovu z příhradových vazníků s nevyužívaným prostorem pod střešní šikminou. Při použití tepelné izolace krovu je nutné použití tzv. parozábrany, nebo-li parotěsné folie, která zabraňuje poškození krovu vlivem kondenzace vodních par.



Obr. 33: Příklad typické skladby střešní konstrukce u novostaveb [zdroj: vlastní + <https://www.bramac.cz>]

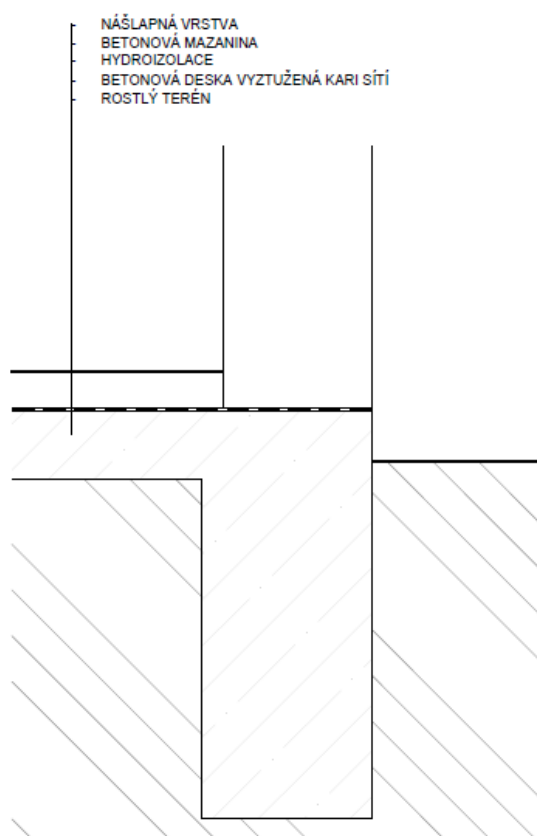
IZOLACE ZÁKLADOVÝCH KONSTRUKCÍ

U objektů z druhé poloviny minulého století nebylo běžné kvalitní provedení hydroizolace, za tehdejší standard bylo považováno provedení pouze vodorovné izolace proti vlhkosti, která nebyla zakončena zpětným spojením a tím pádem nezajistila dostatečný účinek.

Také tepelná izolace objektů je ve světě stavebnictví ještě relativně novinka. Lidé dříve měly omezené možnosti použití materiálu. Například polystyren, nejpoužívanější materiál tepelných izolací, se v České republice vyrábí teprve od roku 1963 (vynález pěnového polystyrenu byl patentován v roce 1949 firmou BASF a brněnským rodákem Fritzem Stastným) ⁷⁷

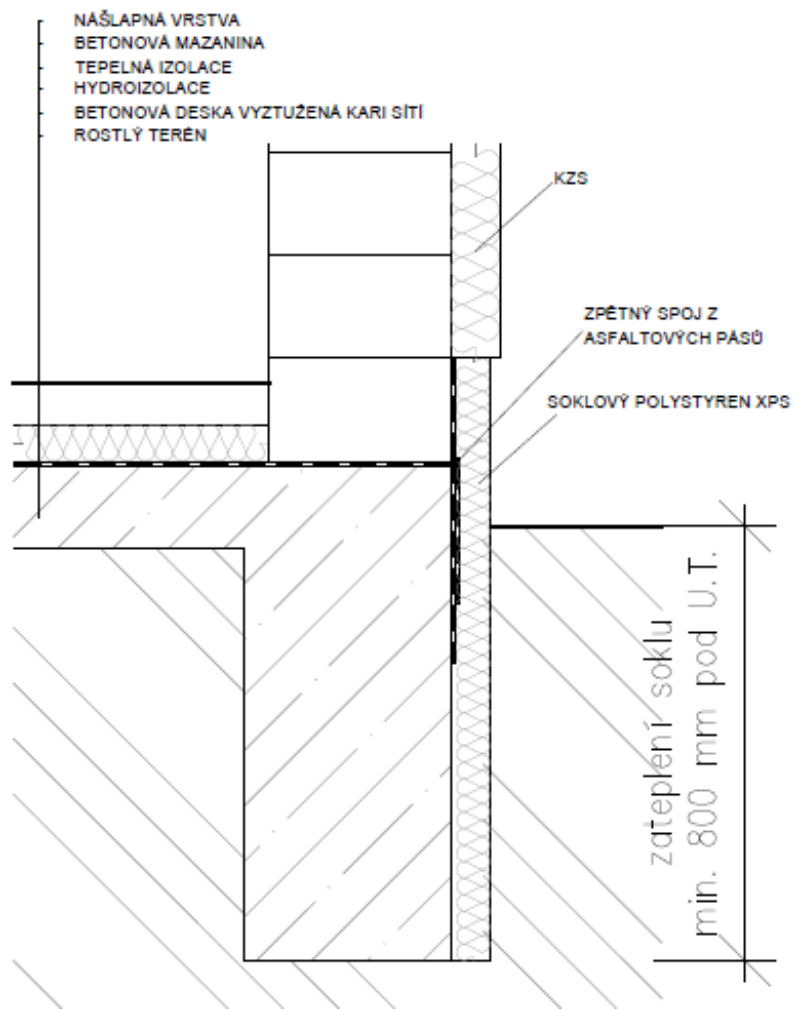
Po roce 2000 tak docházelo k masivnímu provádění zateplení starších objektů a dnes je již zateplení fasády a oblasti základových konstrukcí zařítým standardem. Opět za to může částečně legislativa, ale i obecné požadavky na tepelnou pohodu a snižování nákladů za energie.

Na prvním obrázku je vidět řez základy oceňované nemovitosti s tehdy standardním provedením hydroizolace, bez zateplení. Na druhém snímku je pak uveden příklad zateplení základových pasů a podlahy na terénu, jak by měly být prováděny u dnešních novostaveb.



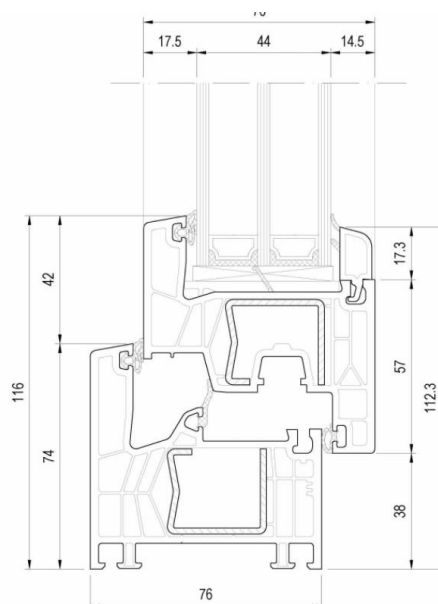
Obr. 34: Příklad typického provedení základových konstrukcí v 80. letech 20. století [zdroj: vlastní]

⁷⁷ <https://www.izolace-info.cz/technicke-informace/zateplovani-obecne-informace/9873-pred-50-lety-se-v-cr-zacal-vyrabet-penovy-polystyren-a.html#.YmbrAlBBYUk> (vyhledáno 25.4.2022)



Obr. 35: Příklad možnosti provedení zateplení a hydroizolace základových pasů [zdroj: vlastní]

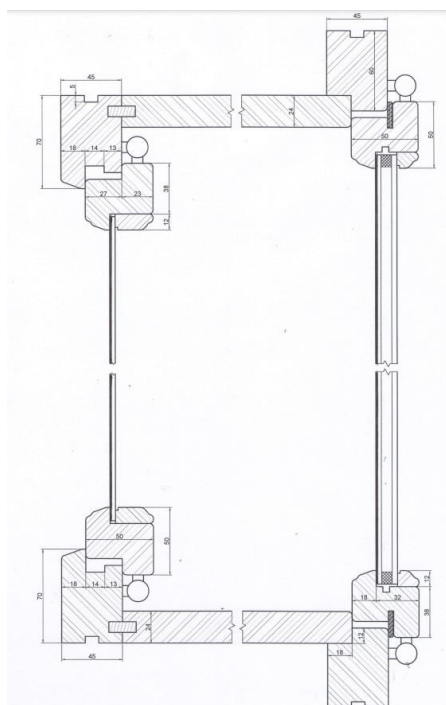
VÝPLNĚ OTVORŮ



Obr. 36: Řez rámem a křídlem plastového okna s izolačním trojsklem [zdroj:

<https://www.okna.eu/technicka-knihovna/>, čerpáno 25.4.2022]

Obzvláště v 70. a 80. letech minulého století, kdy se předmětný rodinný dům stavěl, byl nedostatek stavebních materiálů a například dřevo, ze kterého jsou rámy oken, bylo ještě i při osazování na stavbě mokré. To mělo za následek zkroucení oken, která dnes netěsní a proniká jimi chlad a srážková voda.



Obr. 37: Řez rámem a křídlem dřevěného kastlového okna [zdroj: vlastní]

STANOVENÍ VÝŠE INVESTIČNÍCH FUNKČNÍCH NEDOSTATKŮ

Investiční nedostatky byly v tomto případě stanoveny na základě stanovení reprodukčních nákladů na oceňovanou a „ideální nemovitost. Stanovení reprodukčních nákladů je věnována samostatná kapitola 8.5.1. Pro přesnější odhad nákladů by bylo vhodnější použití přesnějšího způsobu stanovení. Za nejpřesnější, ale zároveň nejpracnější způsob lze považovat rozpočtové náklady. Ty ale oceňovatel bude mít k dispozici spíše výjimečně. Při troše štěstí pak snáze k „ideální“ novostavbě než ke starému objektu. Vzhledem k přesnosti odhadu tržní ceny je stanovení rozpočtových nákladů na základě agregovaných položek či THU zcela dostačující.

	Jedn.	Oceňovaná nemovitost	Ideální nemovitost	Funkční nedostatky investiční
Obestavěný prostor	m ³	1102	680	422
cena dle THU	Kč/m ³	6595	6595	-
Reprodukční náklady	Kč	7 266 100,00 Kč	4 484 600,00 Kč	2 781 500,00 Kč
	%	100%	61,72%	38,28%

Tab. č. 11: Stanovení investičních funkčních nedostatků [zdroj: vlastní]

Ve všech případech je ale postup zjištění investičních funkčních nedostatků stejný. Jedná se zjednodušeně o rozdíl nákladů na realizaci oceňovaného a „ideálního“ objektu. V modelovém příkladě činí tento rozdíl 41,9 %, což odpovídá částce 2 781 500 Kč. Tato částka tedy představuje výši investičních nedostatků oceňované nemovitosti. Částka také říká investorovi, kolik by ušetřil, kdyby místo investice do oceňované nemovitosti, ve které musí navíc dělat kompromisy, investoval do novostavby objektu, který by mu byl uzpůsobený „na klíč“.

8.6.3 FUNKČNÍ NEDOSTATKY PROVOZNÍ

PROVOZNÍ NÁKLADY OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Provozní nedostatky vyjadřují, kolik by investor pravděpodobně ušetřil na provozních nákladech, kdyby investoval do objektu, který bude podle jeho představ. U starých objektů, jako je modelový oceňovaný objekt, je nutné počítat s vyššími provozními náklady, a to z několika důvodů.

Oproti novostavbám, které využívají moderní materiály a technologie, bývají zatepleny a vybaveny okny s dobrými tepelněizolačními vlastnostmi, mají starší domy nevýhodu i v často až zbytečně vysokých světlých výškách místností.

Dům má také na dnešní poměry velmi nepraktickou dispozici, kdy velkou část prostoru zabírá chodba se schodištěm, která musí být vytápěna, ale zároveň je pro svou nadměrnou velikost nevyužita.

V tabulce jsou pak vidět provozní náklady oceňovaného objektu, který v současné době obývají čtyři osoby. Jednotlivé náklady byly zjištěny z vyúčtování jednotlivých dodavatelů za rok 2021. Celkové náklady na provoz oceňovaného rodinného domu byly stanoveny na 113 951 Kč.

Médium	Spotřebované množství/rok	m.j	Cena za m.j.	Náklady za rok bez DPH
Dřevo štípané	13	m ³	1662	21 603 Kč
Uhlí	2,5	t	4590	11 475 Kč
Plyn	33 600	kWh	1,5	50 400 Kč
Elekřina	4 193	kWh	5,81	24 360 Kč
Vodné	10	m ³	41,3	413 Kč
Stočné	paušálně	Kč/rok/objekt	200	200 Kč
Vývoz septiku	ročně	Kč/rok	5500	5 500 Kč
Roční provozní náklady celkem				113 951 Kč

Tab. č. 12: Stanovení ročních provozních nákladů oceňované nemovitosti [zdroj: vlastní]

Pro vytápění objektu je využíván plyn v kombinaci s kotlem na tuhá paliva (dřevo a uhlí). Plyn se používá i na vaření. Rodinný dům není napojen na obecní kanalizaci, splašky jsou odváděny do septiku a ten je jednou ročně vyvážen specializovanou firmou. Z toho důvodu není placeno ani běžné stočné, ale pouze poplatek obci za využívání dešťové kanalizace. Primárním zdrojem pitné vody je studna, přípojka k veřejnému vodovodu je zřízena, používá se však pouze ojediněle. Z toho důvodu jsou tak náklady na vodné minimální. Uvedené náklady jsou bez DPH.

PROVOZNÍ NÁKLADY „IDEÁLNÍHO“ OBJEKTU

Na základě materiálů a technologií zjištěných analýzou trhu byla odhadnuta roční spotřeba a náklady na provoz „ideálního“ rodinného domu. Jednotlivé ceny byly stanoveny průzkumem trhu, optimální spotřeby vody pak odhadem. Podkladem pro stanovení spotřeby energií byl energetický štítek rodinného domu odpovídající konstrukce a velikosti, který byl zpracován v roce 2021. Tento štítek je přiložen jako součást přílohy č. 8, kde je i podrobný postup výpočtu jednotlivých provozních nákladů. Uvedené náklady jsou bez DPH.

Roční náklady tepla na vytápění	13 709 Kč
Roční náklady tepla na ohřev TUV	9 677 Kč
Náklady na vodné a stočné	11 298 Kč
Náklady na provoz elektrospotřebičů celkem	47 778 Kč
Roční provozní náklady celkem	82 462 Kč

Tab. č. 13: Odhad ročních provozních nákladů „ideálního“ objektu [zdroj: vlastní]

STANOVENÍ VÝŠE PROVOZNÍCH FUNKČNÍCH NEDOSTATKŮ

Pro vyčíslení funkčních nedostatků bylo nutné zjištění kapitalizační míry pro daný segment a lokalitu. Kapitalizační míra zde představuje přepočtené roční provozní náklady na provozní náklady po celou dobu životnosti objektu. Kapitalizační míra byla stanovena jako poměr ročního nájemného za 1 m² rodinného domu v okrese Uherské Hradiště s průměrnou jednotkovou cenou za 1 m² rodinného domu na Uherskohradištsku. Výsledná kapitalizační míra 5,51 % pak byla porovnána s procentuálním výnosem státního dluhopisu (výnos dluhopisu 10R - ČR), který činí 3,03 % ⁷⁸, aby bylo ověřeno, že vypočítaná kapitalizační míra není nižší. Výpočet stanovení kapitalizační míry je uveden jako samostatná příloha č. 9.

Provozní funkční nedostatky byly stanoveny jako kapitalizovaný rozdíl provozních nákladů oceňované a „ideální“ nemovitosti.

	Oceňovaná nemovitost	Ideální nemovitost	Rozdíl	i [%]	Vyčíslení provozních funkčních nedostatků v Kč
Roční provozní náklady	113 951 Kč	82 462 Kč	31 489 Kč	5,51%	571 486 Kč
	100%	72,37%	27,63%		

Tab. č. 14: Vyčíslení provozních funkčních nedostatků oceňovaného RD [zdroj: vlastní]

8.6.4 CELKOVÉ FUNKČNÍ NEDOSTATKY

Posledním krokem při stanovování funkčních nedostatků objektu je výpočet celkových funkčních nedostatků. Jedná se o prostý součet investičních a provozních nedostatků, které byly vypočteny v předchozích krocích. V případě modelové nemovitosti činí výše celkových funkčních nedostatků 3 352 986 Kč.

Funkční nedostatky investiční	2 781 500 Kč
Funkční nedostatky provozní	571 486 Kč
Celkové funkční nedostatky	3 352 986 Kč

Tab. č. 15: Celkové funkční nedostatky rodinného domu [zdroj: vlastní]

78

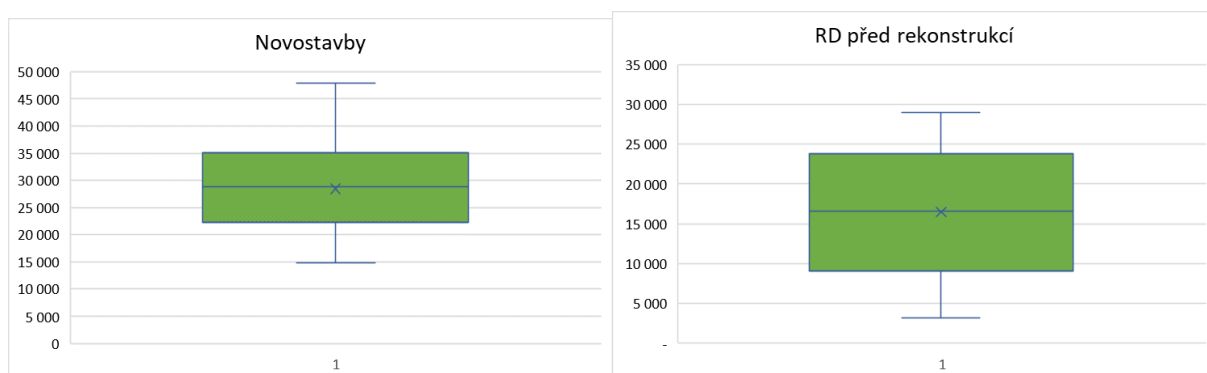
https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=22643&p_uka=6%2C7%2C8&p_strid=AAAG&p_od=199301&p_do=202202&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C
(vyhledáno 26.3.2022)

9 KONTROLNÍ TEST PŘES TRŽNÍ CENY

Párový test byl použit k porovnání novostaveb a nemovitostí odpovídajících svým stavebně technickým stavem a stářím oceňované nemovitosti. Vzorky nemovitostí byly vybrány v lokalitě Uherskohradištska. Pro optimální stanovení jednotkové ceny rodinných domů bylo nejprve nutné odečíst od nabídkových cen, ze kterých se čerpalo, hodnotu pozemku. K tomuto účelu byla na základě nabídkových cen v dané lokalitě stanovena jednotková cena pozemku ve výši 1 980 Kč/m².

Po odečtení hodnoty pozemku a stanovení jednotkových cen příslušných rodinných domů byla celá množina otestována, aby se vyloučily extrémní hodnoty. Použit byl Grubbsův test. Následně byly porovnány střední hodnoty obou množin.

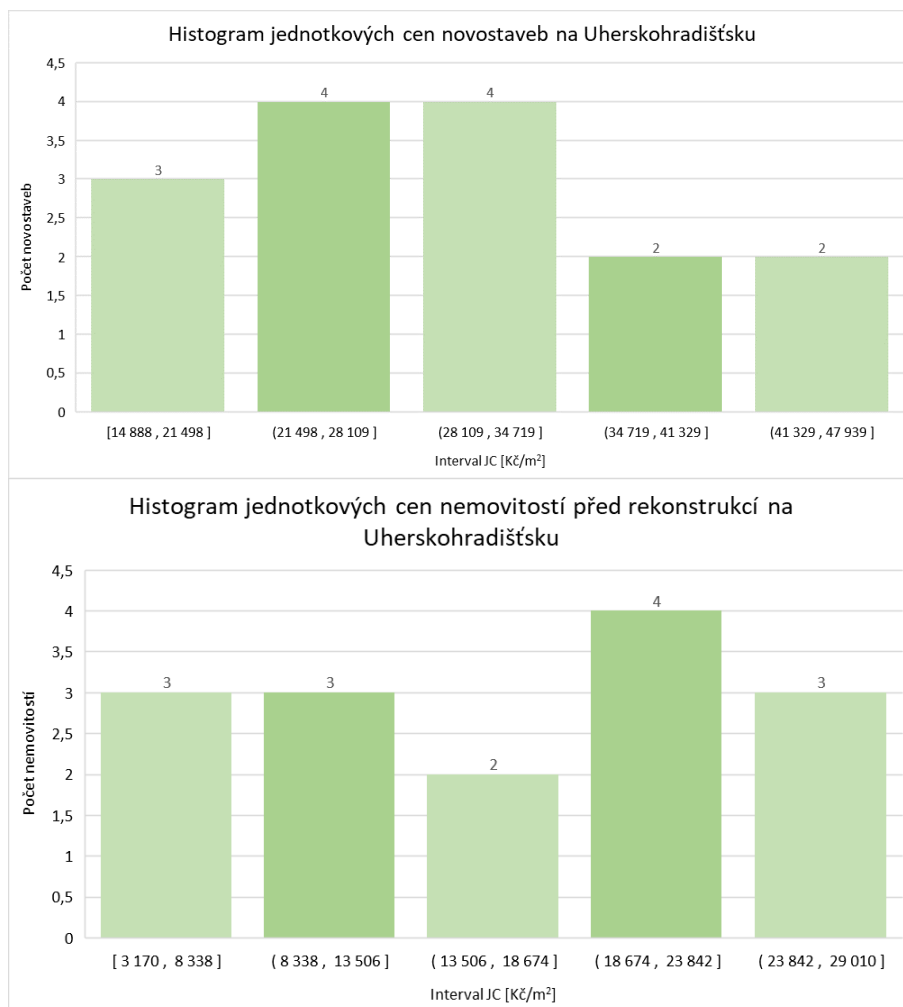
Pro znázornění rozdělení jednotkových cen bylo zvoleno grafické znázornění pomocí krabicových grafů a histogramu.



Graf č. 3: Krabicové grafy s vousy minima a maxima zobrazující rozdělení jednotkových cen

[zdroj: vlastní]

U RD před rekonstrukcí je evidentní větší rozpětí dat mezi horním a dolním kvantilem, což je důsledkem rozdílného opotřebení u staveb s podobným stářím. U obou staveb průměrná jednotková cena víceméně odpovídá mediánu hodnot.



Graf. č. 4: Histogramy vyjadřující četnost nemovitostí v daném intervalu jednotkových cen

[zdroj: vlastní]

Z tabulky uvedené níže je patrné, že jednotková cena novostaveb je na téměř dvojnásobné hodnotě než jednotková cena rodinných domů odpovídajících oceňované nemovitosti. Vzhledem k velkému rozdílu průměrných cen obou vzorků není statistické ověřování nutné.

Podrobný výpočet včetně Grubbsova testu je uveden v samostatné příloze č. 10 této práce.

	podobné RD	novostavby	Rozdíl
průměrná JC	16 497,1	28 470,5	11 973,3
	57,94%	100%	42,06%

Tab. č. 16: Výsledek párového testu [zdroj: vlastní]

9.1 TESTOVÁNÍ EKONOMICKÝCH NEDOSTATKŮ

V rámci sedmé kapitoly byly stanoveny výše koeficientu prodejnosti dle dvou parametrů, opotřebením staveb a velikosti obce. Pro přesnější stanovení koeficientu prodejnosti pro modelový příklad rodinného domu bylo využito údajů z analýzy realitního trhu se samostatně stojícími

rodinnými domy před rekonstrukcí (čemuž odpovídá modelová nemovitost). Tyto údaje jsou uvedeny v příloze č. 3. Z průměrných hodnot v této kategorii byl odhadnut průměrný obestavěný prostor. Na základě obestavěného prostoru byly stanoveny reprodukční náklady. Uvažované opotřebení odpovídá opotřebení modelového rodinného domu. Koeficient prodejnosti pak byl stanoven jako poměr ceny časové průměrné nemovitosti daného zařazení a průměrné tržní hodnoty vycházející z analýzy realitního trhu.

Průměrná plocha RD dle přílohy č. 3	164 m ²
Kalkulovaný obestavěný prostor	992 m ³
Reprodukční náklady dle THU	6 595 Kč/m ³
Reprodukční náklady celkem	6 543 559 Kč
Opotřebení (uvažované)	60 %
Cena časová	2 617 424 Kč
Průměrná tržní hodnota dle přílohy č.3	3 530 556 Kč
Koeficient prodejnosti	1,35

Tab. č. 17: Stanovení koeficientu prodejnosti pro konkrétní modelovou situaci [zdroj: vlastní]

Na rozdíl od koeficientu prodejnosti uvedeném v kapitole č. 7 je tento věnován konkrétní lokalitě, trhu, a konkrétnímu segmentu samostatně stojících rodinných domů před rekonstrukcí. Z toho důvodu jej lze považovat, na rozdíl od „univerzálních“ koeficientů prodejnosti stanovených na základě vysoce agregovaných dat Českého statistického úřadu, za přesnější.

10 HODNOTA NEMOVITOSTI PO ZAPOČTENÍ NEDOSTATKŮ

Na závěr se stanoví hodnota nemovitosti nákladovým způsobem, ve které budou reflektovány jak ekonomické, tak i funkční nedostatky. Pro modelový příklad byly spočítány reprodukční náklady, celkové funkční nedostatky a na základě podkladů, především analýzy realitního trhu se samostatně stojícími rodinnými domy v okrese Uherské Hradiště, pak byl stanoven koeficient prodejnosti (viz. kapitola 9.1)

Reprodukční náklady	7 266 100 Kč
Funkční nedostatky	3 352 986 Kč
Ekonomické nedostatky kp	1,350
Indikovaná hodnota RD	5 282 703 Kč

Tab. č. 18: Stanovení hodnoty RD nákladovým přístupem [zdroj: vlastní]

Hodnota oceňované nemovitosti se započtením funkčních a ekonomických nedostatků tedy byla stanovena na 5 282 700 Kč.

V porovnání s cenou časovou, která byla stanovena na 3 282 695 Kč se jedná o rozdíl ve výši 2 mil. Kč. Tato částka představuje právě vliv trhu, jehož chování funkční a ekonomické nedostatky více odráží. Je však nutné podotknout, že ač opotřebení a funkční nedostatky vzájemně korelují, nelze je však vnímat aditivně.

11 DISKUZE A SHRNUÍ

V rámci případové studie se tato práce zabývala stanovením funkčních nedostatků na rodinném domě z 80. let.

Byla použita metoda odečtu reprodukčních nákladů oceňované nemovitosti a imaginární nemovitosti představující ideální nemovitost pro průměrného investora na trhu. Tato metoda lze aplikovat na jakýkoliv typ nemovitosti, kde je oceňovatel schopen stanovit rozpočtové či reprodukční náklady obou nemovitostí. Je přitom nutné brát v potaz i nutné technologické vybavení objektů. Tento způsob stanovování výše funkčních nedostatků ve své publikaci použil i Ing. Petr Ort, Ph.D.⁷⁹ při stanovování výše funkčních nedostatků u průmyslového objektu s tím rozdílem, že ve výpočtu použil rozpočtové náklady „ideálního“ objektu. Lze však konstatovat, že použití rozpočtových nákladů není vzhledem k pracnosti jejich stanovení nutné. Je potřeba si uvědomit, že přesnost tržní hodnoty, která je výsledkem odhadu oceňovatele, je na takové úrovni, že použití reprodukčních nákladů stanovených pomocí vysoce agregovaných položek či THU je zcela dostačující. Stejný způsob stanovení funkčních nedostatků doporučuje i doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.⁸⁰. Lze jej tedy zhodnotit jako nejčastěji publikovaný, univerzální postup.

Další možností stanovení funkčních nedostatků je vyčíslení nákladů na rekonstrukci oceňovaného objektu v takovém rozsahu, aby splňovala všechny podmínky průměrného investora na trhu. V této metodě však bude náročnější například vyčíslení nákladů na provedení izolací do stavu dnešního standardu, jelikož například dodatečná hydroizolace základové desky není lehce proveditelná. Tato metoda bude obecně vhodnější spíše pro rodinné domy. Například u výše uvedených starých továrních hal by zřejmě ani nebyla rekonstrukce do dnešních standardů proveditelná.

V zahraniční literatuře je dále zmiňována možnost vyčíslení funkčních nedostatků pomocí vyčíslení rozdílu výše nájemného oceňovaného objektu a objektu, který by byl z pohledu

⁷⁹ ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.

⁸⁰ doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D., FSV ČVUT v Praze „Návrat stavařek ke kvalifikaci - nemovitosti a realitní trh“ CZ.2.17/2.1.00/37242; Oceňování nemovitostí, Věcná Hodnota; (zdroj: <https://adoc.pub/oceovani-nemovitosti-vcna-hodnota.html>; vyhledáno 11.5.2022)

poptávajícího ideální. Princip je tedy stejný, jako u metody rozdílu reprodukčních nákladů použité v případové studii. Tato metoda lze však použít pouze v případech, že se jedná o objekty, se kterými existuje trh pronájmů, typicky byty či komerční prostory.⁸¹ Jedná se tedy o zcela jiný trh než byl řešen doposud.

Při stanovení koeficientu prodejnosti bylo vycházeno pouze z údajů ČSÚ, které pro roky 2020 a novější nejsou z důvodu výpadku zdroje dat (z důvodu zrušení daně z nabytí nemovitosti). V případě obnovení publikování údajů ze strany ČSÚ bude možné stanovit koeficient prodejnosti pouze zpětně a v případě výkyvů trhu je upravit odborným odhadem.

Jinou možností může být stanovení koeficientu prodejnosti na základě analýzy realitního trhu, kdy je vycházeno z nabídkových cen, průměrných parametrů objektů v daném segmentu a opotřebení. Tento odhad operuje s nabídkovými cenami a odhadem oceňovatele, z toho důvodu může vyjít zkreslený. Je tedy vždy na oceňovateli, aby jej díky svým odborným znalostem problematiky a lokality zkorigoval.

⁸¹ Článek: Estimating Functional Obsolescence by Philip G. Spool, ASA, zdroj: <https://www.workingre.com/wpcontent/uploads/2013/10/Estimating-Functional-Obsolescence-NE.html>, vyhledáno 15.5.2022

12 ZÁVĚR

Tato práce s názvem „*Indikace funkčních a ekonomických nedostatků v rámci tržního ocenění*“ byla rozdělena na dvě samostatné části.

V první části, teoretické, byly definovány základní pojmy, přístupy a metody.

Druhá, praktická část, se skládala ze dvou samostatných okruhů. Nejprve byl na základě dat z Českého statistického úřadu stanoven koeficient prodejnosti pro rok 2019 a následně vyhodnocení koeficientu prodejnosti pro roky 2008-2013, tedy za posledních šest let, kdy byl koeficient prodejnosti oficiálně zveřejňován v rámci oceňovací vyhlášky.

Ve druhé polovině praktické části byly stanoveny investiční a provozní nedostatky modelového rodinného domu, a to metodou porovnání s „ideálním“ rodinným domem, jak jej vidí průměrný investor na trhu. Z toho důvodu byla provedena jak analýza realitního trhu v segmentu rodinných domů v okrese Uherské Hradiště, kde je modelová nemovitost situována, tak i analýza realitního trhu z pohledu materiálového, konstrukčního a technologického vybavení novostaveb. Veškerá data použitá pro analýzy v této části diplomové práce byla čerpána z nabídkových inzerátů na inzertních portálech v časovém rozpětí leden-březen 2022.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LITERATURA

1. ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
2. Ing.Petr Ort, Ph.D. Analýza realitního trhu. Praha: Leges, 2019, 168 s. ISBN 978-80-7502-364-3.
3. WITZANY, Jiří. PDR - poruchy, degradace a rekonstrukce. V Praze: České vysoké učení technické, 2010. ISBN 978-80-01-04488-9.
4. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.
5. BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
6. DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. ISBN 978-80-245-2110-7.
7. HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.
8. BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy). 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN 80-7201-197-9.
9. ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
10. ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
11. Mezinárodní oceňovací standardy 2017. Jesenice: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.
12. SHAPIRO, Eric, David MACKMIN a Gary SAMS. Modern Methods of Valuation. Estates Gazette, 2013. ISBN 9780415538015. Dostupné z: doi:10.4324/9780080971179
13. The dictionary of real estate appraisal. 5th ed. Chicago: Appraisal Institute, c2010. ISBN 978-1-935328-07-0.
14. MANSFIELD, John R. a James A. PINDER. "Economic" and "functional" obsolescence. Property management [online]. Bradford: Emerald Group Publishing Limited, 2008, 26(3), 191-206 [cit. 2022-03-21]. ISSN 0263-7472. Dostupné z: doi:10.1108/02637470810879233

INTERNETOVÉ ZDROJE

1. <https://www.mmr.cz/getmedia/28956df4-4044-4ca4-8555-a0c1fd1bb5ab/Zastavena-plocha.pdf>, vyhledáno 7.11.2021
2. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:32006R1503&from=EN>, vyhledáno 7.11.2021
3. <https://profesis.ckait.cz/dokumenty-ckait/tp-3-1/#7-1> (údaj ze dne 30.1.2022)
4. Článek: ORT, Petr. Koeficienty prodejnosti. Verlag Dashöfer, 9.3.2015. zdroj: <https://www.stavebniklub.cz/33/koeficienty-prodejnosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8jVUh4Eq4WlgzBaX5PIK0jEtPh7OiC6n2fjGopQ/> , vyhledáno dne 5.10.2021
5. Článek: ORT, Petr. Koeficienty prodejnosti. Verlag Dashöfer, 9.3.2015. zdroj: <https://www.stavebniklub.cz/33/koeficienty-prodejnosti-uniqueidmRRWSbk196FNf8jVUh4Eq4WlgzBaX5PIK0jEtPh7OiC6n2fjGopQ/> , vyhledáno dne 5.10.2021
6. <https://www.czso.cz/csu/czso/ukonceni-publikace-ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti> (vyhledáno dne 22.4.2022)
7. <http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=6&ID=6> (vyhledáno 15.2.2022)
8. http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2019.html
9. <https://www.mesto-uh.cz/region>
10. www.openstreetmap.org
11. www.showmystreet.com
12. <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>
13. <https://www.gservis.cz/projekty-rodinnych-domu/gspasiv>
14. <https://www.sreality.cz>
15. <https://www.bramac.cz>
16. <https://www.okna.eu/technicka-knihovna>
17. https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestu_id=22643&p_uka=6%2C7%2C8&p_strid=AAAG&p_od=199301&p_do=202202&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C (vyhledáno 26.3.2022)
18. <https://www.workingre.com/wpcontent/uploads/2013/10/Estimating-Functional-Obsolescence-NE.html>, vyhledáno 15.5.2022

SEZNAM TABULEK;

1. Tab. 1: Role jednotlivých přístupů [Vlastní zpracování dle: ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9. a SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4.
2. Tabulka č. 2: Rozdělení rodinných domů dle JKSO s uvedením průměrných cen za m³ obestavěného prostoru za rok 2019 [zdroj: předchozí obrázek, vlastní zpracování]
3. Tabulka č. 3: Shrnutí výpočtu koeficientu prodejnosti pro rok 2019
4. Tabulka č. 4: Příklad rozdělení obcí pro koeficient prodejnosti ve Zlínském kraji [zdroj: historické oceňovací vyhlášky pro dané roky + vlastní zpracování]
5. Tabulka č. 5: průměrný koeficient prodejnosti v letech 2008-2013 podle krajů [zdroj: vlastní]
6. Tabulka č. 6: Vyhodnocení analýzy realitního trhu s RD v okrese Uherské Hradiště [zdroj: vlastní]
7. Tab. č. 7: Výpočet reprodukčních nákladů [zdroj: vlastní]
8. Tabulka č. 8: Vyhodnocení analýzy realitního trhu s novostavbami z pohledu provozních charakteristik objektů [zdroj: inzerce <https://www.sreality.cz>, zpracování: vlastní]
9. Tabulka č. 9: Výpočet reprodukčních nákladů oceňované a porovnávací nemovitosti [zdroj: vlastní]
10. Tabulka č. 10: Porovnání jednotlivých částí oceňované a ideální nemovitosti [zdroj: vlastní]
11. Tab. č. 11: Stanovení investičních funkčních nedostatků [zdroj: vlastní]
12. Tab. č. 12: Stanovení ročních provozních nákladů oceňované nemovitosti [zdroj: vlastní]
13. Tab. č. 13: Odhad ročních provozních nákladů „ideálního“ objektu [zdroj: vlastní]
14. Tab. č. 14: Vyčíslení provozních funkčních nedostatků oceňovaného RD [zdroj: vlastní]
15. Tab. č. 15: Celkové funkční nedostatky rodinného domu [zdroj: vlastní]
16. Tab. č. 16: Výsledek párového testu [zdroj: vlastní]
17. Tab. č. 17: Stanovení koeficientu prodejnosti pro konkrétní modelovou situaci [zdroj: vlastní]
18. Tab. č. 18: Stanovení hodnoty RD nákladovým přístupem [zdroj: vlastní]

SEZNAM GRAFŮ

1. Graf č.1: Grafické porovnání K_p v jednotlivých krajích, rok 2019 [zdroj: vlastní]
2. Graf. č. 2: Vykreslení průměrného koeficientu prodejnosti RD v České republice s následnou predikcí [zdroj: vlastní]
3. Graf č. 3: Krabicové grafy s vousy minima a maxima zobrazující rozdělení jednotkových cen [zdroj: vlastní]
4. Graf. č. 4: Histogramy vyjadřující četnost nemovitostí v daném intervalu jednotkových cen [zdroj: vlastní]

SEZNAM OBRÁZKŮ

1. Obr. 1: Příklad stanovení zastavěné plochy [<https://www.mmr.cz/getmedia/28956df4-4044-4ca4-8555-a0c1fd1bb5ab/Zastavena-plocha.pdf>, vyhledáno 7.11.2021]
2. Obr. 2: Schéma ceny a hodnoty [ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.]
3. Obr. 3.: Příklady použití tržního ocenění [HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.]
4. Obr. 4: Cenové ukazatele pro budovy pro bydlení za rok 2019 [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2019.html]
5. Obr. č. 5: Lokalizace Podolí v rámci širší situace [zdroj: www.openstreetmap.org]
6. Obr. 6: Pohled na náves obce při příjezdu od Uherského Hradiště [www.showmystreet.com]
7. Obr. 7: Mapa obce Podolí [www.openstreetmap.org]
8. Obr. 8: Průměrná měsíční mzda v jednotlivých krajích ČR v roce 2020 [zdroj: <https://www.czso.cz>]
9. Obr. 9: Mapa okresu Uherské Hradiště [zdroj: <https://www.google.com/maps>]
10. Obr. 10: Rozložení obyvatelstva v Uherském Hradišti [zdroj: místopisy.cz]
11. Obr. 11: Městská aglomerace s vyznačením MČ Uherského Hradiště [zdroj: www.openstreetmap.org]
12. Obr. 12: Historické centrum Uherského Hradiště [zdroj: www.showmystreet.com]
13. Obr. 13: Zástavba RD v centru Uherského Hradiště [zdroj: www.showmystreet.com]
14. Obr. 14: Sídliště Mařatice - Východ [zdroj: www.showmystreet.com]
15. Obr. 15: Sídliště Mařatice - Východ - nová výstavba [zdroj: www.showmystreet.com]
16. Obr. 16: Zástavba při hlavní silnici v MČ Míkovice [zdroj: www.showmystreet.com]

17. Obr. 17: Centrální, Masarykovo, náměstí v Uherském Brodě [zdroj: www.showmystreet.com]
18. Obr. 18: Pohled na areál a hlavní vstup společnosti Česká zbrojovka a.s. na ulici Svatopluka Čecha v Uherském Brodě [zdroj: www.showmystreet.com]
19. Obr. 19: Typická uherskobrodská ulice [zdroj: www.showmystreet.com]
20. Obr. 20: Seskupení menších bytových domů v okolí stadionu Lapač [zdroj: www.showmystreet.com]
21. Obr. 21: Zástavba v okrajové části města, ulice Maršovská [zdroj: www.showmystreet.com]
22. Obr. 22: Samoty roztroušené v kopcích příhraničí – obec Žitková [zdroj: www.showmystreet.com]
23. Obr. 23: Typická vesnická zástavba na Uherskohradištsku – obec Dolní Němčí [zdroj: www.showmystreet.com]
24. Obr. 24: Výřez z územního plánu obce Podolí s vyznačením předmětné nemovitosti a legendou [zdroj: <https://www.mesto-uh.cz/uzemni-plan-podoli>]
25. Obr. č. 25: Charakteristika plochy SO.3 [zdroj: <https://www.mesto-uh.cz/uzemni-plan-podoli>]
26. Obr. 26: Umístění oceňované nemovité věci v obci [zdroj: www.openstreetmap.org]
27. Obr. 27: Výřez z ortofoto katastrální mapy se zaznačením předmětných nemovitostí [zdroj: <https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz>, data ze dne 16.3. 2022]
28. Obr. 28: Fotografie předmětné nemovitosti č.p. 245, Podolí (okres Uherské Hradiště) – pohled z ulice [zdroj: vlastní]
29. Obr. 29: Příklad vizualizace objektu s parametry odpovídajícími „ideálnímu“ porovnávacímu objektu [zdroj: <https://www.gservis.cz/projekty-rodinnych-domu/gspasiv>]
30. Obr. 30: Skladba obvodové stěny oceňované nemovitosti [zdroj: vlastní]
31. Obr. 31: Příklad skladby typické obvodové stěny u novostaveb [zdroj: vlastní]
32. Obr. 32: Původní skladba střešní konstrukce oceňovaného objektu [zdroj: vlastní + <https://www.bramac.cz>]
33. Obr. 33: Příklad typické skladby střešní konstrukce u novostaveb [zdroj: vlastní + <https://www.bramac.cz>]
34. Obr. 34: Příklad typického provedení základových konstrukcí v 80. letech 20. století [zdroj: vlastní]
35. Obr. 35: Příklad možnosti provedení zateplení a hydroizolace základových pasů [zdroj: vlastní]
36. Obr. 36: Řez rámem a křídlem plastového okna s izolačním trojsklem [zdroj: <https://www.okna.eu/technicka-knihovna/>, čerpáno 25.4.2022]

37. Obr. 37: Řez rámem a křídlem dřevěného kastlového okna [zdroj: vlastní]

SEZNAM VZORCŮ

1. Vzorec č.1: Výpočet tzv. Věčné renty
2. Vzorec č. 2: Výpočet koeficientu prodejnosti [zdroj: vlastní]

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Výpočet koeficientu prodejnosti pro rok 2019
- Příloha č. 2: Koeficient prodejnosti mezi lety 2008-2013
- Příloha č. 3: Databáze nabídek rodinných domů v okrese Uherské Hradiště
- Příloha č. 4: Údaje o objektu z katastru nemovitostí
- Příloha č. 5: Fotodokumentace objektu
- Příloha č. 6: Původní projektová dokumentace z roku 1982
- Příloha č. 7: Rozdělení nákladů dle cenových podílů
- Příloha č. 8: Stanovení kapitalizační míry
- Příloha č. 9: Energetický štítek srovnatelné nemovitosti a výpočet provozních nákladů
- Příloha č. 10: Kontrolní párový test