

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU
Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

DIPLOMOVÁ PRÁCE



MANAGEMENT FIREM

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

NÁZEV DIPLOMOVÉ PRÁCE/TITLE OF THESIS

Oceňování nemovitostí: komparace ocenění dle cenového předpisu a tržního principu

TERMÍN UKONČENÍ STUDIA A OBHAJOBA (MĚSÍC/ROK)

Leden / 2016

JMÉNO A PŘÍJMENÍ / STUDIJNÍ SKUPINA

Bc. Tomáš Drábek / PMF 02

JMÉNO VEDOUCÍHO DIPLOMOVÉ PRÁCE

doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.

PROHLÁŠENÍ STUDENTA

Odevzdáním této práce prohlašuji, že jsem zadanou diplomovou práci na uvedené téma vypracoval/a samostatně a že jsem ke zpracování této diplomové práce použil/a pouze literární prameny v práci uvedené.

Jsem si vědom/a skutečnosti, že tato práce bude v souladu s § 47b zák. o vysokých školách zveřejněna, a souhlasím s tím, aby k takovému zveřejnění bez ohledu na výsledek obhajoby práce došlo.

Prohlašuji, že informace, které jsem v práci užil/a, pocházejí z legálních zdrojů, tj. že zejména nejde o předmět státního, služebního či obchodního tajemství či o jiné důvěrné informace, k jejichž použití v práci, popř. k jejichž následné publikaci v souvislosti s předpokládanou veřejnou prezentací práce, nemám potřebné oprávnění.

Datum a místo: 30. 11. 2015 v Praze

PODĚKOVÁNÍ

Rád bych tímto poděkoval vedoucí diplomové práce, za metodické vedení a odborné konzultace, které mi poskytla při zpracování mé diplomové práce.

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

SOUHRN

1. Cíl práce:

Komparace výsledků ocenění dle cenového předpisu, tedy administrativního ocenění a tržního principu, tedy tržního ocenění.

2. Výzkumné metody:

Zjištěné dílčí výsledky jsou zpracovány vědeckou metodou komparace, která sleduje shodné a rozdílné charakteristiky a která využívá také ukazatele absolutního rozdílu výsledků pro jejich srovnání.

3. Výsledky výzkumu/práce:

Ocenění administrativní cenou bylo provedeno nákladovým přístupem, kterým byla cena budovy stanovena na 6 992 379 Kč. Dále výnosovým způsobem, kterým byla cena budovy stanovena na 27 974 940 Kč. Stejně metody byly aplikovány v rámci zjištění tržní ceny, kdy nákladovým přístupem byla cena budovy stanovena na 9 287 720 Kč, a výnosovým přístupem na 25 539 306 Kč. Cena pozemku byla oceněna v obou případech stejně, a to 6 994 260 Kč. Rozdíl mezi nákladovými přístupy tak činí 2 295 341 Kč a rozdíl mezi výnosovými přístupy 2 435 634 Kč. Výsledná cena zjištěná administrativním oceněním byla stanovena na 34 969 200 Kč a výsledná cena zjištěná tržním oceněním byla stanovena na 32 533 566 Kč. Při provedení komparace bylo první kritérium vyhodnoceno na základě získaných kompetencí autora práce popisnou formou. Lepším bylo shledáno administrativní ocenění, a to z důvodu jasně daných hodnot ve vyhlášce. Tím dochází k eliminaci rizika spojeného s upravováním jednotkové ceny, nebo se zjišťováním kapitalizační míry apod. V rámci druhého kritéria byla pozitivněji vyhodnocena cena zjištěná tržním oceněním, protože rozdíl mezi oběma použitými přístupy, tedy nákladovým a výnosovým, je o 4 730 975 Kč menší, než rozdíl výsledků mezi oběma přístupy v rámci administrativního ocenění. Ve třetím kritériu jsou porovnávány obě zjištěné ceny s cenou zjištěnou porovnávacím přístupem, přičemž tato cena byla celkem stanovena na 31 977 311 Kč. Tržní hodnota, která byla stanovena na 32 533 566 Kč, tedy vyšší o 556 255 Kč, byla vyhodnocena, jako více se blížící k ceně zjištěné porovnávacím přístupem, než cena administrativní. Administrativní cena byla stanovena na 34 969 200 Kč a je tak vyšší o 2 991 889 Kč, než cena zjištěná porovnávacím přístupem. Tím je tedy výsledek zjištěný administrativní cenou více vzdálený od ceny zjištěné porovnávacím přístupem, než cena zjištěná tržním přístupem, a tudíž se jako vhodnější ukázala cena tržní.

4. Závěry a doporučení:

Autor se přiklání k volbě tržního oceňování, které je sice rizikovější, s ohledem na individuální úpravu a promítnutí subjektivního názoru, proti tomu ale dosahuje lepších výsledků, což potvrzuje výsledek komparace. Především pak třetí kritérium, porovnání výsledné ceny s cenou zjištěnou porovnávacím přístupem, což je nezávislá metoda potvrzující výsledek. Jako doporučení pro částečnou eliminaci rizika autor navrhuje stanovení rozptylu cen okolo ceny zjištěné administrativním oceněním ve výši 20 %. Pokud se cena zjištěná tržním oceněním nachází v daného rozptylu, pak je potvrzena její možná správnost. Nenachází-li se autorem určená cena na základě tržního ocenění v daném rozptylu, poukazuje to buď na možnou chybu, nebo na velmi specifický případ, který je nutné blíže zkoumat a věnovat mu větší pozornost. Pro přesné stanovení rozptylu je nutné provést měření a vyhodnocení na širším vzorku, což není předmětem této práce a autor uvádí hodnotu pouze jako příklad.

KLÍČOVÁ SLOVA

Oceňování nemovitostí, administrativní ocenění, tržní ocenění, nákladový přístup, výnosový přístup

SUMMARY

1. Main objective:

Comparison of the results of the valuation according to the price regulation, therefore administrative assessment and market principle of the market valuation.

2. Research methods:

Identified partial results are processed by scientific method of comparison, which follows the common and different characteristics and which also uses indicators of absolute difference between the results for comparison.

3. Result of research:

Valuation of an administrative prices has been approached, by the price of the building, set on 6992 379Kč. By the yield method usage, the price of the building has been set on 27,974,940 CZK. The same methods were applied to determine the market price, the cost price of the building approach was set at CZK 9,287,720 and earning access to 25,539,306 CZK. The price of the land/estate has been recognized in both cases as well, on 6,994,260 CZK. The difference between cost and approaches was 2,295,341 CZK and the difference between the approaches of earning was 2,435,634 CZK. The price established by using an administrative award was set on 34,969,200 CZK and the final price established market valuation has been set on 32,533,566 CZK. While making a comparison, the first criterion evaluated on the basis of competence author's narrative form. Better option was to found an administrative awarding, because of clearly defined values in the decree. This leads to the elimination of risk associated with adjusting unit prices, or identifying capitalization rate and the like. In the second criteria that has been positively evaluated by price determined market value, because the difference between two used approaches, was about 4,730,975 CZK lower result than the difference between two approaches in the administrative assessment. In the third criterion they are compared both observed prices with the price determined by the comparative approach, when the price was set at a total of 31,977,311 CZK. The market price was established at 32,533,566 CZK, resulting increased by 556,255 CZK, that was evaluated as more approaching to the price of established comparative approach than administrative costs. Administrative price was set at 34,969,200 CZK and it's higher by 2,991,889 CZK than the price determined by comparative approach. This is therefore the result obtained administrative cost more distant from prices recorded comparative approach than the price established market approach, and therefore a more appropriate market price is revealed.

4. Conclusions and recommendation:

The author prefers to choose a market valuation ,that is risky indeed, facing to the individual treatment and projection of subjective opinion, but against it achieves better results, which confirms the comparison result. Especially the third criterion, comparing the resulting price with the price determined by the comparative approach, which is an independent method of confirming the result. As a recommendation for a partial elimination of the risk, the author suggests the establishment of price dispersion around administrative prices found appreciation of 20%. In the case the established price in the market valuation is in the variance, then perhaps, it confirm its accuracy. If not the author-determined prices based on the market valuation of the variance, this indicates either a possible error, or a very special case that needs to be considered further and pay more attention to. For accurate determination of the variance is necessary to measure and evaluate the wider sample, which is not the subject of this thesis and the author presents a value only as an example.

KEYWORDS

Real estate appraisal, administrative valuation, market valuation, cost approach, income approach

JEL CLASSIFICATION

R310 Housing Supply and Markets

L850 Real Estate Services

G320 Financing Policy; Financial Risk and Risk Management; Capital and Ownership Structure; Value of Firms; Goodwill

VYSOKÁ ŠKOLA EKONOMIE A MANAGEMENTU

Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

Vysoká škola ekonomie a managementu
Nárožní 2600/9a, 158 00 Praha 5

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Jméno a příjmení:	Tomáš Drábek
Studijní program:	Ekonomika a management (Ing.)
Studijní obor:	Management firem
Studijní skupina:	PMF 02
Název DP:	Oceňování nemovitostí: komparace ocenění dle cenového předpisu a tržního principu
Zásady pro vypracování (stručná osnova práce):	<ol style="list-style-type: none">1. Úvod2. Teoreticko-metodologická část – terminologie, metody oceňování nemovitého majetku, legislativní úprava oceňování nemovitostí3. Praktická část - ocenění vybrané nemovitosti různými metodami, komparace výsledků a vyhodnocení.4. Závěr
Seznam literatury: (alespoň 4 zdroje)	<ul style="list-style-type: none">• BRADÁČ, A. et al. <i>Teorie oceňování nemovitostí</i>. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.• HLAVINKOVÁ, V. <i>Tržní oceňování nemovitostí</i>. Vyd. 1. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4557-4.• <i>Oceňování: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy</i>. Ostrava: Sagit, 2008. 240 s. ISBN 978-80-7208-662-7.• ORT, P. <i>Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy</i>. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87576-77-9.• VYCHOPEŇ, J. <i>Nemovité věci v podnikání</i>. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 213 s. ISBN 978-80-7478-634-1.
Harmonogram	<ul style="list-style-type: none">• Zpracování cílů a metodiky do 30.7.2015• Zpracování teoretické části do 30.8.2015• Zpracování výsledků do 30.10.2015• Finální verze do 30.11.2015
Vedoucí práce:	doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.

Prof. Ing. Milan Žák, CSc.
rektor

V Praze dne 28.6.2015

Prof. Ing.
Milan Žák
CSc.

Digitálně podepsal Prof. Ing. Milan Žák CSc.
DN: c=CZ, cn=Prof. Ing. Milan Žák CSc., o=Vysoká škola ekonomie a managementu, o.p.s., title=Rektor, serialNumber=ICA - 10340169, serialNumber=DCCZ 113308764
Datum: 2015.06.28 12:21:38 +02'00'

Obsah

1	ÚVOD	1
2	TEORETICKO-METODOLOGICKÁ ČÁST.....	3
2.1	POJMY POUŽÍVANÉ PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	3
2.1.1	MAJETEK MOVITÝ A NEMOVITÝ.....	3
2.1.2	POZEMEK, PARCELA, STAVBA	3
2.1.3	PODLAŽÍ BUDOVY	4
2.1.4	OBESTAVĚNÝ PROSTOR A PODLAHOVÁ PLOCHA	5
2.1.5	ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ STAVEB	6
2.1.6	HODNOTA A CENA.....	8
2.2	PRÁVNÍ ÚPRAVA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU	9
2.3	ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ	10
2.3.1	OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM.....	10
2.3.2	OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM PŘÍSTUPEM	14
2.3.3	OCENĚNÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO PŘÍSTUPU.....	15
2.4	TRŽNÍ OCENĚNÍ.....	15
2.4.1	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP	16
2.4.2	VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP	18
2.4.3	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	21
2.5	OCENĚNÍ POZEMKŮ A OMEZENÍ VLASTNICKÝCH PRÁV	22
2.6	METODOLOGIE	23
3	PRAKTICKÁ ČÁST	25
3.1	OCEŇOVANÁ NEMOVITÁ VĚC.....	25
3.2	ZPŮSOB OCENĚNÍ.....	27
3.3	ADMINISTRATIVNÍ CENA.....	28
3.3.1	VÝPOČET CENY NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM.....	28
3.3.2	VÝPOČET CENY VÝNOSOVÝM PŘÍSTUPEM	36
3.3.3	OCENĚNÍ POZEMKU	43
3.3.4	OCENĚNÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO PŘÍSTUPU.....	43
3.4	TRŽNÍ HODNOTA	44
3.4.1	TRŽNÍ HODNOTA ZJIŠTĚNA NÁKLADOVÝM PŘÍSTUPEM.....	44
3.4.2	TRŽNÍ HODNOTA ZJIŠTĚNA VÝNOSOVÝM PŘÍSTUPEM	45
3.4.3	TRŽNÍ HODNOTA ZJIŠTĚNA POROVNÁVACÍM PŘÍSTUPEM	48
3.5	REKAPITULACE A VYHODNOCENÍ	49
3.6	KOMPARACE VÝSLEDKŮ OCENĚNÍ A DOPORUČENÍ.....	51
4	ZÁVĚR.....	53
5	LITERATURA	55

Seznam tabulek

Tabulka 1 Předpokládaná životnost staveb	6
Tabulka 2 Časové rozdělení přístupů.....	15
Tabulka 3 Jednotky v bytovém domě.....	26
Tabulka 4 Obestavěný prostor.....	26
Tabulka 5 Index trhu.....	29
Tabulka 6 Index polohy.....	30
Tabulka 7 Údaje pro výpočet nákladové ceny.....	32
Tabulka 8 Koeficient vybavení stavby.....	33
Tabulka 9 Stanovení základní ceny.....	34
Tabulka 10 Výpočet opotřebení.....	34
Tabulka 11 Výpočet nákladové ceny.....	35
Tabulka 12 Výpočet průměrného nájmu.....	41
Tabulka 13 Výpočet výše výnosu.....	41
Tabulka 14 Náklady na dosažení výnosů.....	42
Tabulka 15 Výpočet čistého ročního nájemného.....	42
Tabulka 16 Výpočet ceny výnosovým přístupem.....	43
Tabulka 17 Ocenění pozemku.....	43
Tabulka 18 Výpočet ceny stavby.....	44
Tabulka 19 Opotřebení.....	45
Tabulka 20 Výpočet Efektivního hrubého výnosu.....	46
Tabulka 21 Stanovení rezervy na renovace.....	46
Tabulka 22 Provozní výdaje.....	46
Tabulka 23 Výpočet čistého provozního výnosu.....	47
Tabulka 24 Výpočet výnosové ceny.....	48
Tabulka 25 Porovnávací přístup.....	49
Tabulka 26 Rekapitulace	50
Tabulka 27 Rozdíl mezi nákladovým a výnosovým přístupem.....	51

Seznam grafů

Graf 1 Metody opotřebení.....	7
Graf 2 Proces ocenění nákladovým přístupem.....	11
Graf 3 Proces nákladového přístupu.....	16
Graf 4 Proces výnosového přístupu.....	18
Graf 5 Výsledná cena.....	50

Seznam obrázků

Obrázek 1 Označení podlaží obytné budovy.....	5
Obrázek 2 Oceňovaná nemovitá věc.....	25
Obrázek 3 Okolí domu.....	27
Obrázek 4 Porovnávaný objekt 1.....	36
Obrázek 5 Porovnávaný objekt 2.....	37
Obrázek 6 Porovnávaný objekt 3.....	37
Obrázek 7 Porovnávaný objekt 4.....	38
Obrázek 8 Porovnávaný objekt 5.....	38

Obrázek 9 Porovnávaný objekt 6.....	38
Obrázek 10 Porovnávaný objekt 7.....	39
Obrázek 11 Porovnávaný objekt 8.....	39
Obrázek 12 Porovnávaný objekt 9.....	40
Obrázek 13 Porovnávaný objekt 10.....	40

1 Úvod

Ústředním tématem této diplomové práce je problematika oceňování nemovitých věcí. Tato problematika je charakterizována především zákonem č. 444/2011 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů jako odborná činnost vykonávaná jmenovaným znalcem či odhadcem. Téma oceňování nemovitých věcí bylo vybráno pro jeho aktuálnost. Především vzhledem k dramatickým tržním změnám na realitním trhu v posledních letech vyvolaných zejména hypoteční krizí v roce 2007 a jejími dopady na malé rozvíjející se trhy po celém světě. Následně i místními změnami, které byly způsobeny například rekonstrukcí občanského práva v podobě zákona č. 89/2012 Sb., „nový“ občanský zákoník, každoroční úpravou prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., úpravy metodiky oceňování pro daňové účely či výrazným tržním oživením, které přišlo na přelomu let 2014 a 2015 po několikaleté kumulaci kapitálu převážně v rukách drobných investorů. Byť je obor oceňování velmi konzervativní, neměnný a trochu zkosnatělý, mnoho změn v posledních letech tvoří pádné argumenty pro potřebu shrnutí aktuální oceňovací teorie dle platného právního řádu a její komparaci s podmínkami tržními. I když to není pro každého zřejmé již na první pohled, týká se problematika oceňování nemovitých věcí každého. S posudky oceňující nemovitou věc se každý může setkat například v případě podání daňového přiznání k dani z nabytí nemovité věci, a to i přesto, že posudky již nejsou povinnými podklady pro zpracování každého daňového přiznání, ale pouze těch, u kterých není možné najít srovnatelnou nemovitou věc v dané oblasti. V případě nabývání či prodeje právě takovéto specifické nemovité věci je pro odborný posudek znalce nutným podkladem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí, která musí být odvedena finančnímu úřadu. Ovšem potřebnost odborných znalostí znalců či odhadců, případně absence těchto tížených znalostí, případně prostor pro optimalizaci v zákonných normách, může značně a velmi bolestně zasáhnout i bez našeho vlastního přičinění. Vždyť i oceňování nemovitých věcí pro potřeby zástavy bankovním institucím na americkém trhu, bylo jednou z hybných sil pro neustálé zvyšování hodnoty těchto zástav a další půjčování si na koupi nových nemovitých věcí pouze pro investiční potřeby. Tento jev podle Lungové (2011, s. 25) mimo jiné přispěl právě k nastartování nekonečné spirály v nadhodnocování ceny nemovitých věcí pro účely zástav a pro další půjčování si na koupi dalších nemovitých věcí k potřebám investice. Tato spirála vedla až, k již v této části práce zmiňované, hypoteční krizi, která velkou měrou přispěla i k finanční krizi na konci 10. let 21. století a která se velmi výrazně promítla na cenách nemovitých věcí nejen v Americe ale po celém světě.

Práci lze rozdělit do dvou hlavních částí, a to první, teoreticko-metodologické části a následující praktickou část. V první polovině teoreticko-metodologické části jsou shromážděny teoretické poznatky o oceňování nemovitých věcí. Zde jsou identifikovány a popsány především hlavní pojmy, které se objevují při samotné činnosti, a vysvětleny zásadní rozdíly mezi těmito důležitými pojmy. Jmenovitě jsou v této části vymezeny pojmy jako hodnota a cena, obestavěný prostor, či opotřebení nemovité věci a další důležité pojmy z názvosloví, které jsou dále aplikovány v následující praktické části. V teoreticko-metodologické části je identifikováno a popsáno zákonné vymezení oceňování, a to hlavně dle zákona o oceňování majetku a také její prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb. Dále v teoreticko-metodologické části této práce, konkrétně v její druhé polovině, jsou popsány různé teoretické směry v oceňování nemovitých věcí. Konkrétně porovnání administrativního ocenění, jež je definováno zákonem č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb., a tržního ocenění, které je stanoveno dle postupného vývoje potřeb pro trh samotný, především oceňování pro potřeby bank a dalších institucí, které pro náplň své činnosti vyžadují odborné vyjádření v podobě posudku.

Hlavním cílem práce je komparace výsledků ocenění dle cenového předpisu, tedy administrativního ocenění, a tržního principu, tedy tržního ocenění. V druhé, praktické části dochází

k ocenění nemovité věci velkého rozsahu, tedy takové, kde lze nalézt bytové a nebytové jednotky. K ocenění pro účely této diplomové práce byla vybrána budova v městské části Praha 8. Začátek této kapitoly je věnován sběru potřebných dat, jako je zastavěná plocha, výška budovy, výpočet obestavěného prostoru, stav bytového domu, jeho umístění v lokalitě atd. Práce využívá nejprve administrativní ocenění a následně ocenění tržní. Při ocenění je využito několik různých metod, které popisuje teoreticko-metodologická část. Konec praktické části pak rekapituluje dosažené výsledky, které jsou vyhodnoceny, a výsledky obou směrů jsou následně komparovány.

2 Teoreticko-metodologická část

Tato část je rozdělena do hlavních kapitol a dále do subkapitol, které účelně rozpracovávají celkový teoretický souhrn poznatků z oblasti oceňování nemovitého majetku. Celá část definuje hlavní pojmy, ale především popisuje metody, jimž je nezbytné porozumět pro jejich aplikaci v praktické části.

2.1 Pojmy používané při oceňování nemovitých věcí

Pro účely této práce je nutné vymezit a definovat pojmy, které jsou v práci dále využívány a se kterými je následně operováno v praktické části. Pojmy jsou definovány samotným zákonem č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, ale interpretuje jej mnoho autorů, z kterých je čerpáno pro teoreticko-metodologickou část práce.

2.1.1 Majetek movitý a nemovitý

Majetek je rozlišován dle své povahy na hmotný a nehmotný. Majetek hmotný je dále dělen na majetek movitý a nemovitý. V rámci této práce je důležitým pojmem právě majetek nemovitý, který popisuje Heřman (2005, s. 5), jako objekt, který je neoddělitelně spojen se zemí, a tudíž ze své podstaty ho nelze přemísťovat. Mezi tento typ majetku autor zařazuje pozemky, stavby, stromy apod.

Přesná definice nemovitých věcí je stanovena v § 498 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který je v platnosti od 1. 1. 2014, takto: „*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 jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“

Mezi nemovitý majetek pak výše zmíněný občanský zákoník řadí pozemky, stavby na pozemku, podzemní stavby, které mají samostatné účelové užití a věci, které nelze přenést z místa na místo, konkrétně jako jsou inženýrské sítě, dočasné stavby, silnice a dále jednotky věcného práva, příkladem může být právo stavby.

2.1.2 Pozemek, Parcela, Stavba

Pozemky jsou členěny dle § 9 zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku takto:

- 1) „*Stavební pozemky,*
- 2) *zemědělské pozemky – evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,*
- 3) *lesní pozemky – evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,*
- 4) *vodní nádrže a vodní toky,*
- 5) *jiné pozemky (např. hospodářsky nevyužitelné lesní pozemky, neplodná půda, jako je močál nebo bažina).*“

Heralová (2008, s. 13) dále popisuje rozdělení stavebních pozemků na tři skupiny:

- 1) pozemky nezastavěné, které jsou evidované v katastru nemovitostí a dále také v jednotlivých druzích pozemků, které jsou platně vydaným územním rozhodnutím určeny k vybudování stavby. Autorka upozorňuje, že dalším zvláštním předpisem je stanovena nejvyšší možná zastavěnost pozemku, která je určena plochou určenou k zastavění i výškou pater, které je možno na pozemku vybudovat;

- 2) pozemky, které jsou evidované v katastru nemovitostí a mají v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou zpravidla již zastavěny. Dále do této skupiny stavebních pozemků autorka řadí stavební pozemky, které mají v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které potom tvoří jednotný funkční celek se stavbou samotnou, a dále pak pozemky evidované v katastru nemovitostí s druhem určení jako zastavěná plocha a nádvoří, které mají definovaný účel společného využití a zároveň jsou ve vlastnictví stejného subjektu jako stavba;
- 3) pozemky nebo jejich plochy, které jsou skutečně zastavěné stavbami, a jejich stav tedy neodpovídá zapsanému stavu v katastru nemovitostí.

Parcela – je často milně zaměňována za termín pozemek, ale definice parcely je jiná. Zákon o katastru nemovitostí č. 344/1992 Sb. v § 2 definuje parcelu jako: „...*pouze takový pozemek, který je ohraničený některým ze způsobů ohraničení pozemku, navíc má přesné geometrické a polohové určení, je zobrazen v katastrální mapě a je označen parcelním číslem*“. Bradáč (2009, s. 10) interpretuje zákon při odlišení pozemku a parcely tak, že stavební parcelu popisuje jako evidovaný pozemek s druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Naproti tomu pozemkové parcely jsou všechny ty, které nejsou parcelou stavební.

Stavbu lze definovat charakterem jednotlivých budov a rozdělení dle účelu užití budov.

Heralová (2008, s. 8) dělí stavby dle jejich charakteru následovně:

- 1) budova a hala je dle autorky taková stavba, kterou nelze zařadit dle definic všech ostatních staveb a současně, jejíž zastavěná plocha je větší než 150 m². Dále má taková stavba jedno nebo více podlaží, kde jsou volné prostory vymezeny svislými konstrukcemi, podlahou a stropem či střešní konstrukcí. V případě, je-li prostor uvnitř větší než 400 m² a současně tento prostor činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je tato stavba považována za halu;
- 2) rodinný dům, rekreační chatu a rekreační domek popisuje Herbalová (2008, s. 9) jako stavbu určenou pro bydlení, která odpovídá svým uspořádáním všem požadavkům pro tento účel, a více než polovina ploch všech místností je určena pro bydlení.

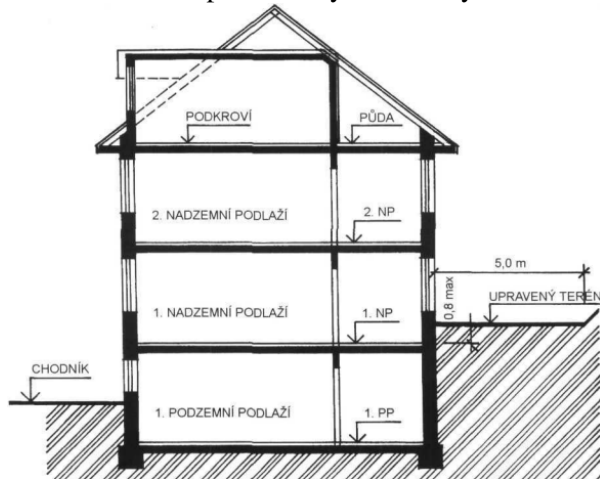
2.1.3 Podlaží budovy

Dříve hojně využívaný název patro byl nahrazen pojmem podlaží. Vyhláška č. 441/2013 Sb. v příloze č. 1 definuje podlaží jako: „*část stavby o světlé výšce nejméně 1,7 m, která je oddělená následujícími:*

- 1) *dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,*
- 2) *nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,*
- 3) *u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, podlahy půdy nebo průměrnou rovinou horního líce zastřešení,*
- 4) *u staveb a nejvyšších podlaží tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.*“

Vyhláška č. 441/2013 Sb. v příloze č. 1 dále řadí mezi podlaží také podkroví a podzemí o světlé výšce nejméně 1,7 m. Za podlaží považuje jak nadzemní, tak i podzemní části stavby, přičemž podzemní podlaží je takové, které má níže podlahu o min. 0,8 m od terénu. Obrázek níže graficky znázorňuje vyznačení jednotlivých podlaží, jak jsou specifikována normou ČSN 73 4301.

Obrázek 1 Označení podlaží obytné budovy



Zdroj: Norma ČSN 73 4301

Obrázek znázorňující vymezení jednotlivých podlaží s jejich názvem dle normy ČSN 73 4301, což odpovídá předešlému popisu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., která s normou koresponduje.

2.1.4 Obestavěný prostor a podlahová plocha

Heralová (2008, s. 11) uvádí, že se obestavěný prostor vypočte jako součet všech obestavěných částí, které tvoří stavbu. Tyto stavby dělí autorka na spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení, přičemž se do obestavěného prostoru nezapočítává prostor základů.

Heralová (2008, s. 12) dále uvádí, že obestavěný prostor uvažovaný pro spodní stavbu, je ohraničen po stranách vnějším pláštěm, přičemž se nezapočítávají izolační přízdívky. Dole pak spodním lícem podlahy u nejnižšího podlaží. Nahoře pak spodním lícem podlahy 1.NP. Dále pak prostor pro vrchní stavby je ohraničený vnějšími plochami staveb ze stran, spodním lícem 1.NP zespoda a v horní části horním lícem podlahy, případně vnějším lícem střešní krytiny tam, kde půda není, a u teras pak horním lícem dlažby. Heřman (2005, s. 107) upozorňuje na to, že se od obestavěného prostoru neodečítají výklenky v obvodových zdech, lodžie, verandy a dále autor uvádí, že se nezapočítávají římsy, pilastry, púlsloupy, vikýře, nadstřešní zdivo, nezastřešené průduchy a světlíky. Proti tomu se naopak počítá s balkony a nezakrytými pavlačemi, které vyčnívají o více než 0,5 m.

Podlahová plocha se dle Zazvonila (2013, s. 94) počítá jako plocha půdorysného řezu místnosti nebo staveb, které slouží k účelovému využití, kdy jsou jednotlivé plochy vymezeny vnitřním lícem zdiva včetně jeho povrchových úprav, jako je například omítka. Do podlahové plochy se dle Zazvonila (2013, s. 94) započítává plocha:

- 1) „Arkýřů a zasklených lodžii,
- 2) výklenků s minimálním rozměrem 1,2 m šířky a 0,3 m hloubky nebo musí mít větší podlahovou plochu než 0,36 m² a světlou výšku alespoň 2 m,
- 3) v případě zkoseného stropu, kde je světlá výška v nejnižším bodě menší než 2 m, se podlahová plocha násobí koeficientem 0,8,
- 4) u schodišť se započítává půdorysná plocha,
- 5) plocha teras, pavlačí a balkonů se násobí koeficientem 0,7,
- 6) plocha nezasklených lodžii se násobí koeficientem 0,2,
- 7) plocha sklepních kójí a půdních prostor se násobí koeficientem 0,1.“

2.1.5 Životnost a opotřebení staveb

Obecný termín životnost popisuje Heřman (2005, s. 111) jako schopnost plnit požadovanou funkci až do ukončení užitečnosti z důvodů technických, technologických, ekonomických nebo jiných. Užitečný život je přesněji dle autora určitý interval v čase od vzniku stavby až po okamžik, kdy intenzita poruch je neúnosná, případně je stavba zapříčiněním poruchového stavu již neopravitelná. Následně se jedná již o kritický stav, kdy je stavba nebezpečná svému okolí. Heřman (2005, s. 112) dělí životnost na technickou a ekonomickou:

- 1) technická životnost je doba od vzniku stavby do jejího technického zániku, ovšem za předpokladu, že je prováděná průběžná údržba. Autor uvádí, že pojem vyjadřuje dobu od postavení stavby do jejího vyřazení z provozu;
- 2) ekonomická životnost je dle autora doba od postavení stavby do jejího hospodářského zániku. Tedy do doby, kdy stavební objekt přestane být atraktivní pro nájemníky z hlediska komfortu nebo z hlediska funkčních požadavků, jako je například při nemožnosti výměny zastaralých technologií apod., a tedy i pro vlastníky.

Pro administrativní cenu je pak závazná tabulka dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. v příloze č. 14.

Tabulka 1 Předpokládaná životnost staveb

Čís. pol.	Konstrukce a vybavení	Technická životnost	
		min.	max.
1	Základy vč. zem. prací	150	200
2	Svislé konstrukce	80	200
3	Stropy	80	200
4	Krov, střecha	70	150
5	Krytiny střech	40	80
6	Klempířské konstrukce	30	80
7	Úpravy vnitřních povrchů (mimo hyg. zařízení)	50	80
8	Úpravy vnějších povrchů	30	60
9	Vnitřní obklady keramické	30	50
10	Schody	80	200
11	Dveře	50	80
12	Vrata	30	50
13	Okna	50	80
14	Povrchy podlah	15	80
15	Vytápění	20	50
16	Elektroinstalace	25	50
17	Bleskosvod	30	50
18	Vnitřní vodovod	20	50
19	Vnitřní kanalizace	30	60
20	Vnitřní plynovod	20	50
21	Ohřev vody	20	40
22	Vybavení kuchyní	15	30
23	Vnitřní hygienická vybavení	30	60
24	Výtahy	30	50
25	Ostatní	-	-
26	Instalační prefabrikovaná jádra	-	-

Zdroj: Vyhláška č. 441/2013 Sb., příloha č. 14

Životnost konkrétního prvku stanovuje na základě této tabulky znalec. Ten se ale i při určování životnosti daného prvku musí držet v intervalu minimálních a maximálních hodnot daných tabulkou. Hodnotu z intervalu volí dle konkrétní kvality materiálového, konstrukčního a technologického řešení a odhadem stanoví životnost.

Opotřebení staveb je dle Heřmana (2005, s. 113) objektivní proces, který je následkem jak přírodních zákonů, tak společenských vztahů atd. Autor uvádí a popisuje tři druhy opotřebení:

- 1) fyzické, které vzniká jako důsledek přírodních zákonů nebo jako důsledek samotného užívání, kdy může vznikat jak činností (otěr ploch apod.), tak i nečinností (koroze, stárnutí);
- 2) ekonomické opotřebení, které vzniká jako důsledek společenských zákonů. Jde například o technické a vědecké úrovně poznání, kdy majetek ztrácí na hodnotě, a to například z důvodu objevení a využívání do té doby neznámých či nově vylepšených technologií a postupů;
- 3) právní opotřebení, které představuje ztrátu majetku vyplývající z nově vzniklých zákonů, vyhlášek nebo dokonce nově vzniklých ekologických norem.

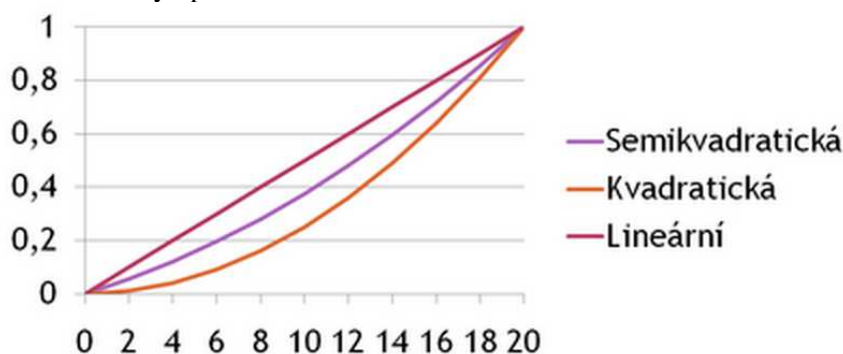
Mužík (2013, s. 270) poukazuje na technické vlivy, které ovlivňují stav a opotřebení. Rozděluje je na vnitřní, mezi které řadí provedení stavby a dispoziční řešení, a vnější, kam spadají mechanické a technické vlivy, opotřebení užíváním a provozem, údržbu a chátření. Bradáč (2009, s. 215) uvádí, že opotřebení je také znehodnocení nebo často používaný pojem amortizace. Termínem pro opotřebení je pojem amortizace. Hodnota amortizace je udávána v procentech z hodnoty nové stavby, přičemž mezi nejčastěji využívané metody se řadí metoda lineární, Kusýnova a kvadratická.

Metoda lineární, která podle Zazvonila (2013, s. 110) počítá s opotřebením přímo úměrným času, po dobu kterého nemovitá věc chátrá. Lineární metoda je počítána jako podíl předpokládané životnosti stavby a jejího stáří. Autor uvádí, že hodnota opotřebení byla zastropena na úrovních dle různých vyhlášek v různých zněních mezi 60 % a 85 %.

Metoda Kusýnova, u které je myšlenkový postup dle Bradáče (2009, s. 219) takový, že v prvních letech je opotřebení menší, tedy budova se opotřebovává pomaleji než v letech dalších. Autor doporučuje nepočítat opotřebení v první osmině životnosti stavby vůbec a následně lineárně do 100 % opotřebení.

Metoda kvadratická, kdy je dle Bradáče (2009, s. 220) opotřebení vyjádřeno kvadratickou funkcí, kdy ze začátku je opotřebení malé a pomalu se rychlost opotřebovávání zrychluje. Autor uvádí daný výpočet jako stý násobek podílu stáří stavby na druhou ku životnosti stavby na druhou. Autor dále také popisuje metodu semikvadratickou, která je zobrazena spolu s dalšími vybranými metodami z metod popisovaných v této části práce následující obrázek.

Graf 1 Metody opotřebení



Zdroj: Adamus (2012)

Na obrázku je možné vidět, jak vypadají křivky opotřebení u vybraných metod. Zobrazuje lineární metodu, která je na obrázku znázorněna tmavě fialovou barvou, a průběh kvadratického modelu, který je na obrázku znázorněn barvou oranžovou. Metodu semikvadratickou popisuje Bradáč (2009, s. 221), jako průměr mezi metodou lineární a kvadratickou a je na obrázku vyznačena světle fialovou barvou.

Metoda analytická, jež dle Zazvonila (2013, s. 112) počítá s výpočtem opotřebení pro jednotlivé části nemovité věci samostatně s přihlédnutím k jejich stáří a životnosti. Z toho vyplývá, že celkové opotřebení je součtem opotřebení všech jednotlivých prvků stavby. Dle autora je nezbytné si uvědomit, že pro aplikaci analytické metody je nutné jednotlivé podíly s diferencí od standardního vybavení upravit tak, aby byl součet vždy 100 %. Autor také upozorňuje na to, že i metoda analytická je lineární, tedy že počítá s lineárním průběhem opotřebení jednotlivých prvků, ale kalkuluje s různou životností jednotlivých prvků.

2.1.6 Hodnota a cena

Tyto dva termíny, hodnota a cena, se vyskytují v oceňování nemovitých věcí velmi často. Je však nutné tyto termíny rozlišovat a správně je interpretovat, a to především z důvodu výskytu celé řady hodnot a cen. Dále práce popisuje pouze ty nejdůležitější.

Hodnota nevyjadřuje ekonomickou cenu, nýbrž jakýsi vztah mezi kupujícím a prodávajícím a soubor faktorů, které hodnotu tvoří. Znázorňuje tak určitý užitek pro majitele. Bradáč (2007, s. 75) tvrdí, že hodnota není skutečně zaplacenou cenou, nýbrž jde o odhad velikosti prospěchu potenciálního nebo stávajícího vlastníka. Každá hodnota může být finálně vyjádřena jiným číslem, protože existuje celá řada hodnot i metod k jejich zjištění. Heřman (2005, s. 15) rozděluje a popisuje různé hodnoty níže.

Věcná hodnota, nazývaná také jako substanční, vyjadřuje dle Hlavinkové (2012, s. 8) cenu definovanou jako reprodukční. Tedy cenu takovou, za kterou danou nemovitou věc lze pořídit v době jejího ocenění, sníženou o přiměřené opotřebení jejímu stáří a dále snížená o další náklady na vážnější opravy či odstranění závad.

Výnosová hodnota, jež je podle Hlavinkové (2012, s. 8) taková hodnota, která odpovídá částce vkladu, kterou je nutné uložit při současné úrokové míře tak, aby úroky z vkladu plynoucí, byly stejné jako výnos z budoucích příjmů plynoucích z vlastnictví nemovité věci. Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku je analogická k výnosové hodnotě tzv. cena zjištěná výnosovým přístupem.

Pojišťovací hodnota, to je taková hodnota majetku, která je považována za možnou náhradu. Je velice podobná hodnotě věcné, nýbrž je upravována dle uplatňované metodiky konkrétní pojišťovny.

Účetní hodnota, která je dle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví hodnota využívána především v účetnictví pro zachycení aktiva ve výkazu o finanční situaci. Vychopeň (2015, s. 48) uvádí, že se pro tento účel užívá nejčastěji cena pořizovací.

Porovnávací hodnota, to je taková hodnota, za kterou se na trhu prodávají porovnatelné nemovitosti v čase ke dni oceňování. Při porovnávání se zohledňuje specifikum dané nemovité věci, která by měla být co nejvíce podobná, respektive přinášející svému vlastníkovi co nejpodobnější užitek.

Reprodukční hodnota je dle Heralové (2008, s. 16) taková hodnota, za kterou bychom nahradili danou nemovitou věc v daném čase. Většinou je zjišťována pomocí metody agregovaných položek nebo rozpočtováním kompletně celé stavby.

Tržní hodnota je nejčastěji využívanou hodnotou. Tato hodnota je často označovaná také jako „obvyklá tržní cena“ nebo jen „obvyklá cena“ případně, která je definována dle § 2 zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů takto: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy, mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě, vyplývající z osobního vztahu k nim.*“

Podle Duška (2011, s. 42) patří mezi nejdůležitější faktory tvořící hodnotu nemovité věci poloha, způsob využití, inženýrské sítě, zástavby v okolí, občanská vybavenost v okolí, orientace nemovité věci ke světovým stranám atd.

Cena je ekonomický pojem definovaný v § 1 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, který říká, že „*Cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 1 až 13 nebo zjištěná podle zvláštního předpisu dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky k jiným účelům než k prodeji*“.

Dle Bradáče (2009, s. 46) je vyjádřením ceny částka, kterou jsou ochotny přijmout obě strany obchodního styku. Vzhledem k aktuální situaci na trhu může a nemusí mít cena vztah k hodnotě. Autor dále rozděluje ceny následovně:

Cena pořizovací, to je taková cena, kterou vlastník zaplatil za pořízení nemovité věci v dané době bez ohledu na opotřebení vzhledem k současnému stavu. Dle zákona o účetnictví č. 563/91 Sb. se k pořizovací ceně připočítávají i náklady na pořízení neboli transakci.

Cena reprodukční dle Heralové (2008, s. 15) je taková cena, za kterou by se dala stejná nebo porovnatelná věc pořídit v době ocenění bez započtení opotřebení. K výpočtu se používá buď položkový rozpočet, agregované položky, nebo technicko-hospodářské ukazatele, kdy se násobí jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru celkovým obestavěným prostorem.

Cena obvyklá je definována stejně jako tržní hodnota především zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, jako cena dosažená při transakci podobného majetku v dané zemi ke dni ocenění. Často bývá označována také jako cena tržní. Dle Orta (2013, s. 21) je však tržní cena oproti tržní hodnotě pojem konkrétní. Cenu nemůže odhadce odhadnout, neboť je to věcí dohody mezi prodávajícím a kupujícím v určitém čase, kdežto hodnota je jakási střední hodnota rozptylu tržních cen.

Cena výchozí je dle Heralové (2008, s. 16) jen jiný název pro cenu reprodukční, tedy takovou, která se musí vynaložit pro pořízení stejného nebo obdobného majetku ke dni ocenění.

Cena platná je cena, za kterou byla daná transakce skutečně realizována, a tudíž byla akceptována jak prodávajícím tak i kupujícím.

Cena regulovaná je cenou, kterou stanovují místně příslušné orgány.

2.2 Právní úprava oceňování nemovitého majetku

Oborem oceňování nemovitého majetku se zabývají dva tábory odborníků. Prvním jsou znalci a znalecké ústavy, jejichž činnost se řídí podle zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů. Druhým jsou pak odhadci, jejichž činnost se řídí dle

Živnostenského zákona č. 130/2008 Sb. Vládní nařízení v § 3 č. 100/1933 Sb. definuje ustanovování znalců takto: „*Když se ustanovují znalci podle § 1, odst. 1, jest dbáti toho, aby byli obeznámeni s poměry, které mají vliv na hodnotu nemovitostí v okolí jejich bydliště, a s cenami, které jsou tam obvyklé při prodejkách a pachttech.*“

Znalec je tedy nezávislou osobou, která díky svým odborným znalostem a zkušenostem může posoudit skutečnosti, které mají vliv na oceňovaný majetek, a následně určit hodnotu takového majetku. Znalci vykonávají svou činnost především na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon přímo určuje případy, kdy je nutné použít administrativní ocenění. Administrativní ocenění se pak provádí dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, aktuálně ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Druhý pomyslný tábor je tvořen odhadci, kteří provozují svou činnost na základě vydaného živnostenského oprávnění, jehož vydání upravuje novela Živnostenského zákona č. 130/2008 Sb. Své služby pak poskytují v největší míře bankovním institucím, které si odhadce najímají pro zjištění tržní hodnoty nemovitého majetku, který pro banku představuje zástavu pro hypoteční nebo jiný úvěr. Metodiky jednotlivých bank se liší, ale nejdůležitějším poznatkem je, že nevyužívají administrativní ocenění, ale zjišťují hodnotu nemovitých věcí na základě tržních principů.

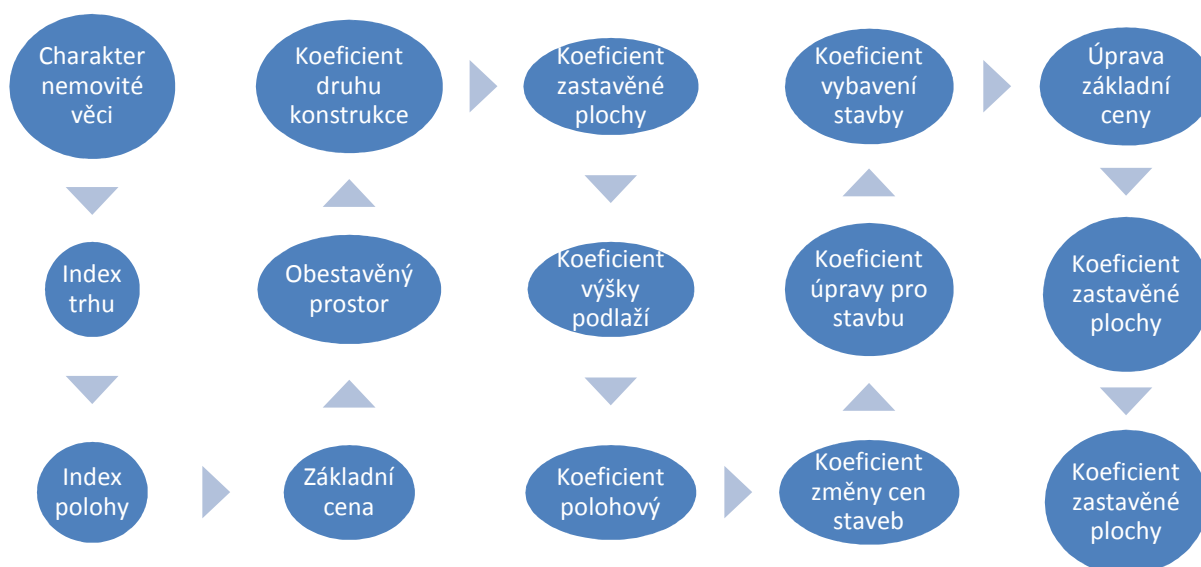
2.3 Administrativní ocenění

Je princip, který vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a určuje přímo případy, kdy je nutné použít administrativní ocenění. Zákon říká, že toto ocenění, které se provádí dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 se využívá pro případy, kdy je vyžadováno ocenění podle postupů dle zákona, a to především pro účely stanovení daně darovací, daně dědické, případně daně z nabytí nemovitých věcí a další daňové účely. Dle Zazvonila (2013, s. 84) cílem celé snahy pro vytvoření oceňovací metodiky v zákoně je pokus přiblížit se metodikám používaným pro běžné tržní oceňování. Cílem je tedy snaha dosáhnout stejného výsledku. To znamená, aby cena zjištěná administrativním oceněním mohla být prohlášena za cenu obvyklou, respektive tržní. Tyto tendence autor zdůvodňuje především velkou frekvencí změn, avšak zároveň označuje tyto neustálé změny za jakési tápání a neustálé záplatování chyb v metodice. Proti tomu ovšem Bradáč (2019, s. 479) poukazuje na to, že administrativní ocenění je správné a jeho změny a úpravy šly ruku v ruce se změnami na trhu. A toto operativní a cílené upravování metodiky považuje za správné. Zazvonil (2013, s. 93) popisuje používané přístupy administrativního ocenění a důraz klade na nákladový přístup ocenění, který je blíže rozebrán v následující kapitole. Upozorňuje na fakt, že nákladovým přístupem se oceňují téměř všechny druhy staveb s výjimkou tzv. nájemních domů s byty, kde je vyžadována kombinace nákladového přístupu s výnosovým.

2.3.1 Ocenění nákladovým přístupem

Mezi přednosti nákladového přístupu ocenění Heralová (2008, s. 78) řadí zachování kontinuity oceňovacích předpisů a budování ucelených cenových řad, což považuje za jednu z koncepcí v oceňování nemovitých věcí. Postup je přesně daný vyhláškou a je znázorněn níže.

Graf 2 Proces ocenění nákladovým přístupem



Zdroj: vlastní zpracování dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Z grafu výše vyplývá jasný postup. Jednotlivé kroky na sebe navazují a jsou popsány níže v jednotlivých bodech. Zazvonil (2013, s. 93) popisuje podstatu přístupu v tom, že je stanovena základní cena dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, za standardizovanou jednotku. Příslušná jednotka, jako je například obestavěný prostor, je spočtena dle platné zákonné úpravy. Základní cena je dále upravena řadou stanovených koeficientů, aby se vyrovnaly různé tržní podmínky v různých lokalitách a různé stavy nemovitých věcí.

Celý proces ocenění popisuje zákon i různí autoři totožně s drobnými nuancemi v interpretaci tak, jak je následně v bodech uveden:

- 1) určit charakter nemovité věci – tomuto bodu se podrobně věnuje kapitola 2.1.2 Pozemek, parcela, stavba;
- 2) index trhu – stanoven podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a její přílohy č. 3, kdy je hodnoceno šest znaků, respektive hodnot, a jsou jim přiřazována kvalitativní pásma dle individuálního posouzení. Podle přiřazeného pásma dostaneme tabulkovou hodnotu. Výsledný index trhu se pak spočítá pomocí vzorce:

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right)$$

kde I_T je index trhu,

1 - konstanta,

P_i - hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

I - pořadové číslo znaku indexu trhu,

5 - počet znaků indexu trhu;

- 3) index polohy se využívá ke změně ceny nemovité věci v závislosti na faktorech působících a ovlivňujících cenu nemovitostech věcí oproti totožným nemovitým věcem v jiné zpravidla odlišné lokalitě. Hodnotí se 11 faktorů (druh a účel stavby, převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí, poloha pozemku v obci, možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci, občanská vybavenost

v okolí pozemku, dopravní dostupnost k pozemku, osobní hromadná doprava, poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti, obyvatelstvo, nezaměstnanost, ostatní vlivy), které jsou všechny definované ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a její příloze č. 3. U všech faktorů se následně zvolí kvalita pásma, která má přidělenou tabulkovou hodnotu, z které se ve výsledku vypočítává koeficient polohy. Každá volba pásma musí být zdůvodněna komentářem. Výsledný výpočet je prováděn pomocí vzorce dle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$$

kde I_p je index polohy,

P_i - hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle sloupce h ,
 i - pořadové číslo znaku indexu polohy,
 11 - počet znaků indexu polohy;

- 4) určení základní ceny, která je dle Zazvonila (2013, s. 93) stanovena aktuálním zněním vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v závislosti na nákladových odlišnostech staveb, kdy jsou stavby děleny dle charakteru. Ten je určen hned v prvním bodě této kapitoly. V době vypracování ocenění je cena určena dle charakteru budovy a následně v příslušné příloze po specifikaci účelu užití budovy;
- 5) stanovení obestavěného prostoru – tento bod blíže specifikuje kapitola 2.1.4 Obestavěný prostor a podlahová plocha a je podrobně definován v příloze č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
- 6) dále se pracuje s koeficientem druhu konstrukce, který je určen v příloze č. 10 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů;
- 7) koeficient zastavěné plochy – je dle Heřmana (2005, s. 16), přepočtení základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy. Tuto plochu je nutné spočítat dle následujícího vzorce:

$$K_2 = 0,92 + (6,6 / PZP)$$

kdy:

PZP - průměrná zastavěná plocha,
 0,92 a 6,6 - konstanty stanovené zákonem.

Zazvonil (2013, s. 94) říká, že průměrná zastavěná plocha se počítá jako aritmetický průměr všech zastavěných ploch všech podlaží, a to včetně podkroví a podzemí, pokud jsou přístupná a mají alespoň v jednom místě minimální světlou výšku 1,7 m;

- 8) koeficient přepočtu základní ceny, neboli výšky podlaží, se dle Zazvonila (2013, s. 95) spočítá takto:

$$\text{pro budovy} = 0,3 + 2,1 / PVP,$$

$$\text{pro haly} = 0,3 + 2,8 / PVP,$$

kde PVP - průměrná výška podlaží v metrech,
 čísla 2,10, 2,80, 0,30 a 0,60 - konstanty stanovené zákonem;

- 9) koeficient polohový je stanoven dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v příloze č. 20. Zazvonil (2013, s. 97) uvádí, že by mělo jít pouze o

koeficient reagující na vyšší nákladovou náročnost stavby, která vyplývá z jejího umístění;

- 10) koeficient změny cen staveb je stanoven dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v příloze č. 41 a jak uvádí Zazvonil (2013, s. 97), jedná se o úpravu ceny stavby od její ceny základní, která byla sestavena v minulosti, a z důvodu jejího vývoje je potřeba zohlednit dané změny;
- 11) koeficient úpravy pro stavbu dle polohy a trhu je prosté vynásobení indexu trhu a indexu polohy, jež byly stanoveny v předešlých krocích 2 a 3 a je označován PP;
- 12) koeficient vybavení stavby se určí v několika postupných fázích. Stavební prvky jsou určeny ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v příloze č. 8, kde je i uveden standard materiálů, které bývají použity. Pokud dle tabulky patří prvek do standardu, je označen v tabulce písmenem S. V druhé fázi se využívá příloha č. 21 vyhlášky, kde jsou uvedeny podíly jednotlivých konstrukcí na celé stavbě. Dále se uvádí procento určené odhadem podílu dané konstrukce na celé stavbě. Pokud je daná konstrukce na celé stavbě stejná, počítá se se 100 %. Pokud je někde konstrukce tvořena jiným materiálem nebo technologií, pak se odhadem podíl využití příslušně snižuje. Vynásobením podílu a procenta dostaneme reálný podíl. Dále se stanovuje koeficient, který odlišuje nadstandardní vybavení, nebo naopak se koeficient sníží, ohodnotíme-li vybavení jako horší, než standardní vybavení. Zazvonil (2013, s. 96) poukazuje na fakt, že existují čtyři varianty, a to je-li vybavení v souladu se standardem, nebo je podstandardní, nadstandardní nebo chybějící, či případně vyskytující se navíc tzn., že s ním původní standard vůbec nepočítá. Po vynásobení tímto koeficientem dostaneme finální upravený podíl u všech položek. Sečtením finálního upraveného podílu u všech položek dostaneme koeficient vybavení stavby;
- 13) úprava základní ceny – základní cena byla stanovena v předešlém kroku č. 4. Následně jsou-li stanoveny všechny potřebné koeficienty, přepočítá se a upraví se základní cena dle vzorce, který je dán § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i ,$$

kde ZC - základní cena;
K₁ - koeficient druhu konstrukce;
K₂ - koeficient zastavěné plochy;
K₃ - koeficient výšky podlaží;
K₄ - koeficient vybavení stavby;
K₅ - koeficient polohový;
K_i - koeficient změny cen staveb.

Výsledek se ještě upraví vynásobením koeficientem PP – koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy trhu;

- 14) míra opotřebení se stanovuje podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a její přílohy č. 21, která uvádí, že cena stavby se musí snížit o opotřebení, které je přiměřené jejímu stáří. Do snížení ceny zasahují dále faktory, jako je stav, další životnost atp. Dále vyhláška uvádí, že snížení musí být provedeno metodou lineární nebo analytickou. Metodu analytickou vyhláška vyžaduje v případech, kdy je stavba před nebo po opravě, která se netýká běžné údržby, a stavba je tedy v mimořádně dobrém nebo naopak špatném technickém stavu, kdy se musí zjistit přesněji stav jednotlivých konstrukcí. Tato metoda se dále užívá pro kulturní

památky, je-li stavba poškozena živelnou pohromou nebo existují-li objektivní podezření, že míra opotřebenosti bude větší než 85 %. Analytická metoda je blíže specifikována v kapitole 2.1.5 Životnost a opotřebenosti staveb;

- 15) výpočet nákladové ceny – se provede už jednoduchým vynásobením obestavěného prostoru základní cenou upravenou všemi koeficienty vyjma koeficientu PP. Následně se odečte hodnota opotřebenosti. Vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, udává, že se musí snížit hodnota v případě výskytu radonu v daném místě. Poté se cena přepočte s koeficientem PP. Po odečtení nebo přičtení cen za případná věcná břemena se stanoví finální cena. Je-li stavba nedokončená, musí se započíst ještě náklady na dokončení stavby a v případě, že je stavba dokončená, je cena finální.

2.3.2 Ocenění výnosovým přístupem

Podle § 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je cena nemovitých věcí určena výnosovým přístupem uvedeným v § 31 a určí se podle vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100,$$

kde CV - cena určená výnosovým přístupem v Kč,

N - roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců,

P - míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce.

U staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití. Jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

Podle § 31 a § 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců. Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitých věcí. Nájemné za nepronajaté plochy se určí ve výši obvyklého nájemného. Nelze-li pro účel užití stavby obvyklé nájemné v místě objektivně zjistit, ocení se tato stavba nákladovým přístupem.

Ocenění nemovitých věcí je provedeno cenovým porovnáním. Porovnávací přístup k ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou obecně rozumíme cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými k datu ocenění volně prodávanými věcmi na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovité věci je použita multikriteriální bazická metoda - metoda porovnání na základě standardní jednotkové tržní ceny SJTC podle Bradáče (2009, s. 336). Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena jednotková tržní hodnota (za m^2 užitkové plochy). Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich zvláštnosti, pokud se týká obce a jejího vybavení, umístění objektu v obci ve vztahu k centru, k sousedním objektům, v terénu, dostupnosti objektu, jeho provedení a vybavení, technickému stavu, poměru zastavěné a nezastavěné plochy aj.

Tato jednotková cena, získaná následným statistickým vyhodnocením jako průměrná, minimální a maximální, je potom indexem oceňovaného objektu obdobně získaným přepočtena na jednotkovou cenu objektu. Po vynásobení výměrou objektu je potom získána jeho porovnávací hodnota.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, dále uvádí v § 32, že se roční nájemné za celou stavbu sníží o 40 % a dále o nájemné z pozemku, pokud je stavba buď samostatnou nemovitou věcí, nebo pokud je součástí práva stavby. V případě, že nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo v případě že stavba je součástí pozemku, pak se snižuje nájemné o 5 % z ceny pozemku, které se určuje dle cenové mapy stavebních pozemků. Při výpočtu se počítají jenom skutečně zastavěné plochy stavbami oceňovanými a současně platí, že souhrnná výše odpočtu nikdy nemůže přesahovat 50 % z ročního nájemného.

2.3.3 Ocenění kombinací nákladového a výnosového přístupu

Vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, uvádí v § 31, že tato kombinace metod se používá v případech, kdy:

- 1) „je celá stavba pronajatá,
- 2) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,
- 3) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.“

Metodiku popisuje vyhláška v příloze č. 23 tak, že se nejprve nemovitá věc zařadí do skupiny A až F podle tabulky uvedené v příloze. Následně se porovnají ceny zjištěné výnosovým a nákladovým způsobem. Dle stanovené skupiny, dle typu budovy a podle toho, která z cen je vyšší, se stanoví výpočtový vzorec dle tabulky č. 2 uvedené v příloze č. 23. Zpravidla se výsledek rovná výnosové ceně, případně výnosové ceně vynásobené nějakým koeficientem, nebo součtem s danou hodnotou.

2.4 Tržní ocenění

Tržní princip se zakládá dle Orta (2013, s. 19) na zjištění jakési fiktivní ceny, kterou by bylo možné získat za daný majetek v konkrétním čase respektive k datu ocenění. Tržní hodnota byla definována v kapitole 2.1.6 Hodnota a cena. Dle autora jsou nejvyužívanější přístupy nákladový, výnosový a porovnávací. Sám autor klade na porovnávací přístup největší důraz, přesto upozorňuje, že i ostatní přístupy by se měly využívat, protože mnoho zadavatelů ocenění dokonce vyžaduje ověření ceny minimálně dvěma vzájemně nezávislými přístupy. Cílem odhadu je tedy určit tržní hodnotu majetku, a to z více pohledů a stránek. Nikoliv pouze jednu z jeho částí, jako je například bezprostřední výnos nebo pořizovací cena. Autor rozděluje tyto přístupy také v čase dle tabulky níže.

Tabulka 2 Časové rozdělení přístupů

Minulost	Současnost	Budoucnost
Nákladový přístup	Porovnávací přístup	Výnosový přístup
S jakými náklady jsme majetek v minulosti realizovali a jak jsou tyto náklady uplatnitelné.	Jaká je současná tržní hodnota majetku na trhu.	Jaký očekáváme výnos v budoucnosti resp. jaké budou kumulované výnosy.

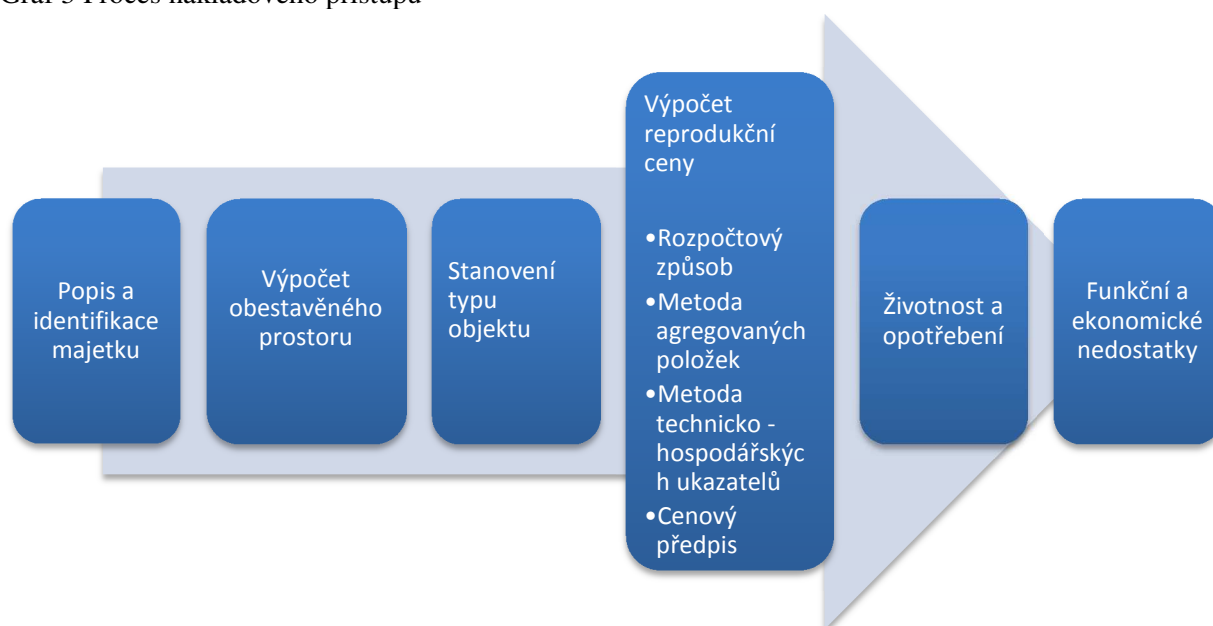
Zdroj: Ort (2013, s. 59)

V tabulce můžeme vidět, že žádný z přístupů není samoučelný a že při výsledné analýze má své časové místo. Dle autora je také důležité si připomenout účel, pro jaký si kupující nemovitou věc pořizuje.

2.4.1 Nákladový přístup

Dle Orta (2013, s. 87) je nákladový přístup takový, na kterém je založeno oceňování dle cenového předpisu, respektive oceňování administrativní, ovšem proti tomu upozorňuje, že je to současně i přístup z tržního prostředí, neboť i ceny, za které každý investor staví, se odvíjejí od aktuální tržní nabídky a poptávky po stavebních pracích či materiálech. Jedním z důvodů, proč se tímto přístupem zabývat, autor uvádí, že nákladový přístup slouží jako podklad pro výnosový i porovnávací přístup. Dále popisuje, že přístup odpovídá na otázku, jak majetek vznikl a jeho výstupem je věcná hodnota. Celý proces je zobrazen níže.

Graf 3 Proces nákladového přístupu



Zdroj: vlastní zpracování dle Orta (2013)

Proces ukazuje, že se jedná o postupné kroky, které nelze přeskakovat. Blíže jsou popsány v jednotlivých bodech níže v této kapitole. Zazvonil (2012, s. 301) popisuje základní princip tohoto přístupu, jako měření oportunitních nákladů, respektive velikost nákladů zastupujících nejbližší možnou alternativu.

Ort (2013, s. 93) udává následující postup:

- 1) popis, respektive identifikace majetku. U pozemku jde především o tvar, svažitost, přístupnost, účel atd. Hlavní stavba se definuje především konstrukcí, tedy materiálově technickou charakteristikou, účelem, stářím, životností, zastavěnou plochou atd. Na závěr je důležité zmínit i vedlejší stavby a venkovní úpravy, mezi které lze zařadit například bazén, úpravu oplocení, zpevněné plochy, kanalizace atd.;
- 2) výpočet obestavěného prostoru mohou dle autora probíhat dvěma metodami výpočtu. Dle ISO normy nebo dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Metody jsou blíže specifikovány v kapitole 2.1.4 Obestavěný prostor a podlahová plocha;
- 3) stanovení typu objektu je dle Orta (2013, s. 95) nutné z hlediska zařazení stanoveného typu objektu do nastavených ceníků a vyhlášek, které jsou vytvořeny na různé typy

objektů. Ze základního dělení lze vyjmenovat např. domy vícebytové, administrativní budovy, objekty určené pro výrobu, průmysl či energetiku atd. Dalším rozdělovacím prvkem je druh konstrukce, kdy autor uvádí například konstrukce zděné, monolitický železobetonový skelet, montovanou konstrukci z dílů železobetonových tyčových či plošných, montovanou konstrukci z prostorových prvků, dřevěnou konstrukci atd.;

- 4) výpočet reprodukční ceny je možno provést několika metodami:
 - a. rozpočtový způsob spočívá ve vytvoření vlastního rozpadu prvků stavebních konstrukcí a následné objemy se vynásobí příslušnou cenou z katalogu stavebních prací. Dle Heřmana (2005, s. 15) se jedná o nejpřesnější možnou metodu výpočtu, pokud máme k dispozici projektovou dokumentaci výkaz výměr. Proti tomu Ort (2013, s. 99) upozorňuje, že se v praxi neseťkal s vlastním sestavováním výkazu výměr, a proto uvádí, že se s tímto způsobem v praxi bez dostupných materiálů dosud nepotkal;
 - b. metoda agregovaných položek je zjednodušené ocenění, kdy se počítají skupiny příbuzných položek současně, a následná agregovaná položka vyjadřuje průměrné náklady na konkrétní část stavby;
 - c. metoda technicko-hospodářských ukazatelů je podle Zazvonila (2012, s. 318) nejčastěji využívaná a nejjednodušší metoda označovaná také THU. Autor metodu popisuje jako jednoduché násobení měrné jednotky, a to buď 1 m² podlahové plochy, nebo 1 m³ obestavěného prostoru, jednotkovou cenou zjištěnou z cen stavebních prací a materiálu, která se publikuje ve standardní klasifikaci produkce. Autor upozorňuje, že je třeba jednotkovou cenu upravit dle standardu stavby pomocí vhodných poměrových koeficientů;
 - d. použití cenového předpisu je dle Orta (2013, s. 98) nejrozsáhlejší databáze reprodukčních cen, protože každá stavební firma do ní povinně dodává údaje, které vyhodnocuje statistický úřad. Mezi výhody autor řadí oporu v právním předpisu, jednoduchost a srozumitelnost, všeobecnou použitelnost. Oproti tomu poukazuje na nevýhody především v zohlednění místních podmínek (malé obce jsou srovnávány s Prahou) a vliv času přípravy cenového předpisu;
- 5) životnost a opotřebení jsou blíže specifikovány v kapitole 2.1.5 Životnost a opotřebení staveb;
- 6) funkční nedostatky zohledňují morální zastarávání stavby. Dle Heralové (2015, s. 55) by se mělo postupovat tak, že se stanoví ideální stavba stejného charakteru a spočte se reprodukční cena. Následně rozdíl mezi zjištěnými cenami oceňované stavby a ideální stavbou jsou zjištěny náklady na funkční nedostatky. Pro lepší práci se vyjadřují v procentech. K těm je dle autora nutné připočítat ještě provozní funkční nedostatky, jako jsou například větší náklady na vytápění, náročnější údržba apod. Výpočet se provede obdobným způsobem a následně se součtem získají celkové funkční nedostatky, jež se odečtou od reprodukční ceny oceňované stavby;
- 7) ekonomické nedostatky je pojem totožný s pojmem koeficient prodejnosti, jenž stanovuje prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a vyjadřují vztah mezi reprodukční cenou sníženou o opotřebení a tržní hodnotou. Nejpřesnějším údajem dle Orta (2013, s. 110) disponuje stát, který má k dispozici největší databázi, a proto se využívá koeficient stanovený vyhláškou. Autor upozorňuje, že při porovnání, například s americkým trhem u nás nelze vytvořit vhodnou databázi reprodukčních cen. Jednoduše se tímto koeficientem vyjádří tržní vztah, který lze nejlépe předvést na lokalitě. Reprodukční cena stavby v Praze a v malé

obci bude stejná, nicméně její tržní hodnota bude velice rozdílná. Právě tento rozdíl se musí vyrovnat vynásobením tímto koeficientem.

2.4.2 Výnosový přístup

Podle Bradáče (2007, s. 109) mohou být výnosy v budoucnu konstantní nebo proměnlivé, stejně jako náklady. Z logiky trhu a jeho podmínek tedy vyplývá, že výnosový přístup, může určit vyšší cenu nemovité věci než nákladový v případě lepších lokalit a tedy vyššího nájmu, ale také nižší cenu než nákladový přístup v lokalitách horších, kde jsou výnosy nižší. Proces zobrazuje následující graf, kde jsou jednotlivé kroky představeny.

Graf 4 Proces výnosového přístupu



Zdroj: vlastní zpracování dle Orta (2013)

Bližší se jednotlivým krokům věnuje popis postupu níže v této kapitole. V praxi je často k vidění jev, kdy je trh tak přehřátý, že se nevyplatí investovat z důvodu velmi malého investičního výnosu, protože potřeba bydlení v dané lokalitě a touha vlastnit dané bydlení je větší než možnosti výnosu z pronájmů. Ort (2013, s. 57) definuje výnosový přístup takto: „*Teorie výnosového přístupu filozoficky vychází z analýzy užitečnosti oceňovaného majetku bez ohledu na jeho substanci. Je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika*“. Autor poukazuje na skutečnost, že se obvykle využívá výnosový přístup právě v kombinaci s porovnávacím, a to za účelem provedení rychlého testu výsledku a jako korektor zjištěné hodnoty.

Ort (2013, s. 62) popisuje následující postup:

- 1) analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku – tedy takové, které je technicky možné, investičně proveditelné, je v souladu s platnými zákony a zajišťuje trvalý výnos. Současně s tím se provádí i analýza kvality nájemních smluv, kdy se zohledňují kritéria, jako je doba platnosti, služby spojené s nájmem, sankce pro předčasné vypovězení, inflační doložka, povinnosti nájemníka atd.;
- 2) čistý provozní výnos
 - a. stanovení hrubého výnosu, který se spočítá jako součin komerčně využitelné plochy a nejvyššího trvale dosažitelného nájemného nebo reálně dosažitelného nájemného dle uzavřených smluv. Dle Orta (2013, s. 66) je nutné zohlednit

možný výnos, jako je umístění billboardů na fasádách, střešních římsách, instalace antén telekomunikačních zařízení, venkovní plochy pro parkování apod. Aby se použil opravdu tržní výnos, mělo by se započítat skutečně místně obvyklé nájemné, pro jehož získání je dle Kadlecové (2011, s. 34) nejlepší využít porovnávací přístup s využitím dat získaných z inzerce. Autorka uvádí, že zdroj nabídkové inzerce je nejspolehlivější a odráží nejpřesnější informace, které nejsou zkreslovány například daňovou optimalizací apod. Naopak tvrdí, že inzerovaná cena bývá často skutečná, za kterou se nemovitá věc skutečně pronajímá;

- b. neobsazenost a ztráta při neplacení nájemného – do výpočtu se musí zahrnout i neobsazenost v případech, kdy se musí například jednotka znovu pronajmout. V případě opravdu vyhnání tržního nájemného pak může nějakou dobu trvat hledání nového nájemníka pro obsazení volné jednotky. Tuto hodnotu je těžké dle autora metodicky stanovit, a proto se často vychází ze zkušenosti;
- c. efektivní hrubý výnos se vypočte tak, že se od hrubého výnosu odečte ztráta z důvodu neobsazenosti či neplacení nájemného;
- d. rezerva na renovace – se vypočte dle Bradáče (2009, s. 306) tak, že se modifikovaná reprodukční cena, tedy cena na znovupořízení stejného nemovitého majetku, vydělí její předpokládanou životností. Modifikovaná reprodukční cena má dle autora zvláštnosti v tom, že se k ní nepočítají ty konstrukce, které obvykle nejsou předmětem rekonstrukce, ale současně je jejich životnost stejná jako životnost celého objektu (např. základy, nosné konstrukce, opěrné zdi apod.). Naopak se uvažuje i vybavení, které přináší výnos. Jednodušší variantou je využít procento z věcné ceny. Autor v tomto zjednodušeném případě doporučuje interval od 0,5 % do 1 %;
- e. provozní výdaje – jsou takové výdaje, bez kterých by nemovitá věc nemohla být v provozu. Jedná se o :
 - i. pojištění – kdy se počítají náklady na pokrytí pojištění proti obvyklým tržním rizikům ve výši uzavřené pojistné smlouvy;
 - ii. daň z nemovitých věcí – majetková daň, kterou povinně platí každý vlastník nemovité věci ve výši, kterou stanovuje současně platná zákonná norma;
 - iii. správní režie – náklady na správu, údržbu, vyhledávání nájemců, právní služby apod. Podle Bradáče (2009, s. 307) se započítají v reálné výši, kterou sdělí vlastník, nebo průměrné výdaje u porovnatelných objektů, případně procentem z hrubého výnosu nemovité věci. Autor uvádí pro orientaci interval pro výběr vhodné hodnoty od 1,5 % do 3 %. Pro upřesnění by měla být hodnota konzultována s majitelem nebo odborníkem, například realitní kanceláří;
 - iv. ostatní provozní výdaje – v případě těchto výdajů Bradáč (2009, s. 306) upozorňuje na vyvarování se započtení výdajů, které již jsou započteny v jiné rubrice, nebo takové, které přímo nesouvisí s nemovitou věcí, jež je oceňována (např. odpisy či daně z příjmu nebo z přidané hodnoty). Konkrétní částku lze zjistit od majitele nemovité věci nebo započtením procenta, přičemž autor doporučuje orientační interval od 0,3 % do 0,5 % z věcné ceny;

- f. čistý provozní výnos, který se vypočte rozdílem efektivního hrubého výnosu a rezervy na renovace spolu s provozními výdaji;
- 3) kapitalizační míra – vyjadřuje míru zhodnocení kapitálu. Podle Orta (2013, s. 73) je samotný výpočet založen na poměru reálných tržních cen a reálných výnosů, přičemž míra kapitalizace je reálný multiplikátor ročního výnosu. Zazvonil (1996) tvrdí, že nejspolehlivější určení kapitalizační míry je při získání dostatečného počtu reálných prodejních cen a reálných výnosů stanovením statistického průměru. Existuje však i mnoho dalších metod, z nichž nejznámější jsou:
- a. Ellwodova premisa – Ort (2013, s. 75) ji popisuje jako analýzu vlastního a cizího kapitálu, kdy metoda počítá s tím, že investice do nemovitě věci je financována kombinovaně, respektive částečně z vlastních zdrojů a částečně z úvěru, tedy cizím kapitálem. Vzorec počítá i s odčerpáním části výnosu na platbu úroků a poplatků;
 - b. modelování pomocí dílčích tržních faktorů – tento výpočet počítá s tím, že nemáme dostatek údajů o cenách a výnosech, což je jev častý na nových trzích. Pak nastává čas pro výpočet pomocí součtu dílčích faktorů. Autor mezi faktory řadí:
 - i. kapitalizační míru bezrizikové investice, pod čímž si lze představit například státní dluhopisy s vysokým ratingem apod.;
 - ii. inflační míra – vlivem inflace se hodnota kapitálu snižuje, proto by se měla stanovit na základě skutečně uzavřených nájemních smluv, kde by měl být výnos závislý i na výši inflace. Pokud nemáme smlouvy, použijeme agregovaný údaj ze statistik;
 - iii. míra rizika – v případě vyšší rizikovosti investice se započte i vyšší zhodnocení, které investor požaduje;
 - iv. míra životnosti – doba, po kterou nemovitá věc bude přinášet zisk;
 - c. metoda praktiků – dle Orta (2013, s. 78) je tato metoda využívána historicky nejčastěji pro její rychlost. Autor uvádí, že stačí jednoduše určit kapitalizační míru ve výši 10 % z důvodu, že tento údaj vychází z dlouhodobějších statistických údajů, které uvádí, že kapitalizační míra se v dlouhodobých grafech pohybuje kolem této hranice. Pro stanovení v konkrétní lokalitě je dobré prokonzultovat hodnotu s místními realitními kanceláři, které mají více údajů o trhu, a mohou používat v závislosti na dané lokalitě jiné procento;
 - d. zákonná hranice – nejjednodušší metoda je pak dle Bradáče (2009, s. 298) určení kapitalizační míry dle vyhlášky, kde je každoročně stanovena. Autor poukazuje na dvě nejzásadnější výhody, a to je rychlost a jednoduchost. Z důvodu prostého převzetí závěru a dále podklad v právním předpisu dává jistou sílu argumentu pro využití této hodnoty. Mezi nevýhody autor pak naopak řadí průměrnost za celou ČR, kdy v praxi je kapitalizační míra zcela jistě jiná v Praze a v jiných obcích či malých městech. A dále uvádí zpoždění hodnot, protože vyhláška vychází vždy s ročním zpožděním, kdy může dojít k výrazné změně tržních podmínek;
- 4) tržní hodnota – kdy se v praxi využívají dvě metody:
- a. věčná renta – s využitím kapitalizační míry dle Zazvonila (2012, s. 262) tržní hodnota se jednoduše vypočte podílem čistého provozního výnosu a

kapitalizační mírou, protože tato varianta počítá s velmi dlouhým a konstantním výnosem, a používá se v případech, kdy nelze vyjádřit tok peněz v časové řadě, ale pouze jako jednoletý výnos, který pak bere jako typický a udržitelný.

$$CV = \frac{N}{P} \times 100,$$

kde CV je cena určená výnosovým přístupem v Kč,

N – Čistý provozní výnos,

P – Kapitalizační míra;

- b. diskontace – se proti předchozí variantě podle Zazvonila (2012, s. 246) využívá v případech, kdy lze budoucí výnosy predikovat v časové řadě a využívá se modelování, respektive odúročení očekávaných příjmů, kdy místo kapitalizovaných příjmů se využívá diskontní míra, která zobrazuje výnosnost investice. Tato metoda taktéž označována jako metoda diskontovaného cash-flow se využívá pro oceňování podniku.

2.4.3 Porovnávací přístup

Aplikaci tohoto přístupu provádí každý u většiny rozhodnutí investičního charakteru. V případě, že chceme nakoupit nějaký majetek, díváme se a hledáme v okolí. Porovnáváme s jinými majetky, které jsou co nejvíce podobné, respektive přinášejí co nejvíce srovnatelnou přidanou hodnotu, kdy srovnáváme cenu a zjišťujeme cenu obvyklou. Ort (2013, s. 22) uvádí, že základním předpokladem pro to, abychom mohli tento přístup vůbec aplikovat, je přístup k databázi nemovitých věcí. Autor dále uvádí, že na nově vzniklých trzích se běžně ceny formují a tím i vytvářejí databáze zhruba 30 let. Podle Heřmana (2005, s. 131) má tento přístup velmi přesné výsledky za předpokladu splnění následujících podmínek:

- 1) srovnatelnost oceňovaných nemovitých věcí zejména v kvalitě, rozsahu a užitku;
- 2) aktuálnost porovnávaných cen;
- 3) dostatečný statistický počet realizovaných transakcí;
- 4) stejné obchodní podmínky a příslušný segment nemovitých věcí.

Autor dále uvádí, že je tedy především nutné tvořit a spravovat databázi, z které se dá vycházet a se kterou se porovnávají nově oceňované nemovité věci. Jako zdroj pro tvoření databáze uvádí již realizované transakce, kupní smlouvy z katastru nemovitostí, případně další profesní sdružení, která shromažďují transakční data, realitní kanceláře či výsledky dražeb. Což svým tvrzením potvrzuje i Zazvonil (2012, s. 288), který říká, že ve většině případů se znalec nebo odhadce soustředí na jeden region, kde je schopen sbírat dlouho a systematicky data o realitních transakcích. Poměrně novým nástrojem je pak internetový zdroj cenovamapa.org, který je v provozu od roku 2014. Zde jsou k dispozici údaje z nabývacích titulů, a to k transakcím za poslední 3 roky. Databáze se rozšiřuje a během dalších několika málo let bude hojně využívána k oceňování nemovitých věcí, především ve velkých městech a u jednoduchých nemovitých věcí jako jsou bytové jednotky. V případě ocenění rodinného domu s pozemkem je možné dle Heřmana (2005, s. 134) porovnat stavby i s pozemkem, pokud jsou srovnatelné. Jinak se musí oddělit pozemek od stavby a teoreticky oba celky ocenit samostatně.

Ort (2013, s. 38) popisuje několik metod, které se používají v rámci přímého porovnání:

- 1) BA – building area – zastavěná plocha – celková cena se dělí zastavěnou plochou nemovité věci, ale zde autor poukazuje na problematiku započítávání například

vykonzolovaných částí, předložená schodiště apod., proto je metoda vhodná pro oceňování jednopodlažních staveb jako například hypermarkety, sklady, haly apod.;

- 2) GFA – Gross floor area – celková zastavěná plocha – je počítána jako zastavěná plocha, ale oproti předchozí metodě se sčítá u všech podlaží. Podle autora je vhodná na ocenění vícepodlažních objektů, administrativních budov, bytových domů apod.;
- 3) NFA – Net floor area – čistá podlahová plocha – je celková zastavěná plocha nosných a dělících konstrukcí, tedy taková, kam lze „šlápnout“. Autor upřednostňuje tuto metodu před GFA, protože zastavěná plocha konstrukcí je nevyužitelná a tato metoda identifikuje přesně to, co přináší užitek a její využití je stejné jako u metody GFA;
- 4) NRA – Net rentable area – čistá pronajímatelná plocha – je dle autora nejpresnějším cenovým faktorem, který ukazuje na výnos objektu, a tudíž přesně měří užitek v návaznosti na tržní hodnotu. Tato metoda je využívána především u administrativních, bytových či obchodních budov.

Bradáč (2009, s. 330) uvádí další přepočty, kterými se cena upravuje. Jako cenu již upravenou uvádí pod zkratkou SJTC standardní jednotkovou tržní cenu, tedy takovou, která je již upravená o příslušného indexu. Index odlišnosti definuje jako index, který srovnává porovnávané nemovité věci na stejnou porovnatelnou úroveň. Tedy buď přidává, nebo ubírá hodnotu ve faktoru, který se hodnotí. Jako nejvyužívanější koeficienty, jejichž vynásobením získáme celý index označovaný jako IQ, poukazuje například na:

- 1) koeficient úpravy na polohu objektu;
- 2) koeficient úpravy na technický stav objektu;
- 3) koeficient úpravy na velikost;
- 4) koeficient úpravy na přítomnost výtahu a jeho polohy;
- 5) koeficient úpravy na možnost parkování;
- 6) koeficient úpravy dle odborné úvahy.

Bradáč (2009, s. 338) dále uvádí, že před výpočtem je třeba upravit samotnou základní cenu dle zdroje, odkud jsme čerpali. Pokud je čerpána z naší realizované databáze jako finální cena, pak ji není třeba upravovat, ale pokud je čerpáno například z realitní inzerce, je třeba cenu upravit na obvyklou tržní, protože cena inzerovaná se může od transakční výrazně lišit. Přepočet se provádí dalším koeficientem, který stanoví autor jednoduše odhadem v doporučeném interálu autorem 10 % - 20 %.

Z cen se následně udělá průměrná hodnota. Po vynásobení příslušnou plochou, dle zvolené metody, se zjistí výsledná hodnota zjištěná porovnávacím přístupem. Stejným přístupem se dle Kadlecové (2011, s. 34) zjišťuje nejlépe i obvyklé nájemné pro dílčí výpočty při zjišťování hrubých výnosů při aplikaci výnosového přístupu.

2.5 Ocenění pozemků a omezení vlastnických práv

Hledisek v oceňování pozemků je celá řada. Zazvonil mezi nejdůležitější uvádí polohu pozemku, na kterou se dívá nejenom z pohledu celkové lokality, jako umístění ve velkém či malém městě, velikosti a významu obce, polohy v rámci státu či regionu, ale i z pohledu umístění v rámci obce se zohledněním urbanistických vztahů a okolí, dopravní dostupnosti. Mezi další důležité faktory řadí konfiguraci terénu, tvar pozemku a jeho využití, napojení na infrastrukturu, tedy inženýrské sítě, jako je elektřina, voda, plyn a kanalizace a na komunikaci. Důležitým faktorem je také omezení vlastnických práv. Ocenění se provádí několika metodami,

z nichž mezi nejlepší řadí Dušek (2011, s. 47) odhad hodnoty porovnáním skutečných cen zaznamenaných v databázi odhadce, či posbírané z realitní inzerce. Zazvonil (2017, 62) dále popisuje metodu cenových map, kdy je volba referenčních vzorků na základě údajů z cenových map, které sestavují sami obce, dle skutečných prodejních cen, vyčtených v kupních smlouvách v katastru nemovitostí. Metodě ocenění dle cenových map dává dle Bradáče (2007, s. 175) přednost i vyhláška a toto ocenění je využíváno při ocenění administrativní cenou. Dušek (2011, s. 50) dále popisuje řadu metod jako je indexová metoda, kdy se odvodí cena pozemku na základě známé hodnoty jiného pozemku, přičemž se cena upraví tak, aby se zohlednili odlišnosti mezi pozemky. Další metod je celá řada, ale pro tuto práci jsou výše uvedené metody dostatečné.

Omezení vlastnických práv je důležitým bodem jak při ocenění pozemků, tak i samotných staveb. Nejčastějšími jsou dle Bradáče (2007, s. 606) věcná břemena jízdy, zřízení plotu nebo zdi, braní vody, výměnku, cesty, oprav a údržby, užívání, chůze a vedení. Autor dále uvádí, že věcná břemena se oceňují v případě ocenění výnosového jako součet budoucích zisků nebo ztrát, které se diskontují na současnost. Důležité je tedy znát dobu trvání a cenu, za kterou byly zřízeny, případně rentu, kterou oceňovanému nemovitému majetku přinášejí nebo naopak, kterou vlastním musí odvádět.

2.6 Metodologie

Práce je členěna do dvou částí. První, teoreticko-metodologická, část je věnována především důležitým pojmům a názvosloví, které je specifické pro oceňování nemovitých věcí, a definuje tak pojmy, jako je majetek, pozemek, stavba, podlaží budovy, obestavěný prostor, životnost a opotřebením, hodnota a cena. Práce okrajově přibližuje i právní úpravu v samostatné kapitole, ale více se zákony týkají až používaných metod. Konkrétní metody jsou popsány v druhé polovině teoreticko-metodologické části, která se zabývá především různými přístupy, které jsou dnes využívány. Poukazuje především na dělení do dvou hlavních směrů, a to administrativní ocenění a tržní ocenění. Dále v této části práce jsou detailně rozebírány různé přístupy k ocenění. Jak v administrativním ocenění, tak v tržním ocenění se jedná o přístup nákladový a výnosový. V tržním ocenění je navíc popsán přístup porovnávací. Přístupy se v jednotlivých směrech liší ve využití oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která je prováděcí vyhláškou k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, která se používá pro administrativní ocenění. Tato problematika je detailně popsána v teoreticko-metodologické části, konkrétně v kapitole 2.3 Administrativní ocenění. Proti tomu se staví metody čistě tržní, které jsou využívány především bankovními institucemi a realitním trhem samotným, a jsou popsány v kapitole 2.4 Tržní ocenění.

V druhé, praktické, části práce jsou využity k ocenění oba teoretické směry a dochází k ocenění nemovité věci velkého rozsahu, konkrétně k ocenění bytového domu v ulici Pobřežní v Praze 8. Práce využívá k ocenění nejprve administrativní přístup, který je prováděn dle cenového předpisu tak, jak je popsán v teoreticko-metodologické části v kapitole 2.3 Administrativní ocenění a jak jej definuje především sama prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. K zjištění administrativní ceny je použit výpočet ceny nákladovým a výnosovým přístupem. Následně je použito ocenění tržní, také dle postupu popsáném v teoreticko-metodologické části. Aplikace je provedena opět pomocí nákladového a výnosového přístupu, aby byly hodnoty porovnatelné.

Na konci praktické části jsou rekapitulovány výsledky dosažené jak oceněním administrativním, tedy dle cenového předpisu, tak i výsledky dosažené na základě tržního principu. Zrekapitulované výsledky jsou vyhodnoceny a oba přístupy následně komparovány

v poslední podkapitole praktické části. Komparace je dle Sedlákové (2014, s. 25) vědecká metoda, kterou odlišuje od prostého srovnání, které často mívá charakter popisu, jasný předem určený objekt, cíl a stanovení kritérií. Pro komparaci výsledků ocenění dle cenového předpisu, tedy administrativní ocenění, a tržního principu, tedy tržní ocenění, práce využívá výsledky zjištěné dvěma přístupy, a to nákladový a výnosový. Jako objekt komparace je zvolen činžovní dům na Praze 8, blíže popsán v Praktické části, a jako cíl komparace se autor přikloní k jednomu ze směrů. Pro vyhodnocení komparace autor stanovil tři kritéria:

1. složitost ocenění,
2. absolutní rozdíl mezi výslednými cenami zjištěnými nákladovým a výnosovým přístupem,
3. porovnání výsledné ceny s cenou zjištěnou porovnávacím přístupem.

První kritérium, složitost ocenění, hodnotí potřebu odborných znalostí a kompetencí pro stanovení průběžných činitelů při aplikaci oceňovacích metod v praktické části této práce. Toto kritérium bude vyhodnoceno popisnou formou na základě autorova pozorování během zpracování jednotlivých oceňovacích metod. Druhé kritérium hodnotí velikost rozdílu mezi výsledky zjištěnými dle dvou přístupů v rámci jednoho oceňovacího směru, tedy administrativní ocenění nebo tržní ocenění. Třetí kritérium pak porovnává výsledné ceny obou směrů s cenou zjištěnou porovnávacím přístupem, která je zjištěna pouze pro účel této komparace.

V poslední kapitole se autor přiklání na základě vyhodnocení komparace k jednomu ze směrů oceňování. Jsou zde popsány i zmíněné důvody, tedy názor autora na zjištěné výsledky této práce, a doporučuje nejpřesnější ocenění, které by obě strany sblížily, a naplnily by tak snahu, kterou popisuje Zazvonil (2013, s 84), aby cena zjištěná administrativním oceněním, tedy dle cenového předpisu, mohla být prohlášena za cenu obvyklou tedy tržní.

Na závěr je vše shrnuto v poslední kapitole jak stanovené cíle, dosažené výsledky, tak i autorovo doporučení.

3 Praktická část

Následující část práce se zabývá aplikací zjištěných teoreticko- metodologických poznatků na konkrétní nemovité věci. K ocenění jsou využity oba teoretické směry, tedy administrativní a tržní přístup a jsou použity obdobné metody proto, aby mohly být výsledky komparovány. Samotné ocenění je níže v následujících kapitolách.

3.1 Oceňovaná nemovitá věc

Pro ocenění byl vybrán bytový dům z roku 1880, který se nachází v ulici Pobřežní, orientační číslo 66, číslo popisné 677 a patří do katastrálního území Karlín. Příjezd k domu je po zpevněné komunikaci. Další zástavba v bezprostřední blízkosti domu je tvořena jinými bytovými domy, které mají částečně využití i pro administrativní účely. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě. Je zde přípojka z veřejného vodovodu z ulice, přípojka do veřejné kanalizační sítě v ulici, elektřina je přivedena zemním kabelem z ulice a do domu je zavedeno 220V a 380V, zemní plyn je taktéž připojen z ulice.

Obrázek 2 Oceňovaná nemovitá věc



Zdroj: vlastní zpracování

Dům samotný má obdélníkový půdorys a je tvořen jedním podzemním podlažím, pěti nadzemními podlažími a půdou. Nosné zdi, stejně jako příčky, jsou vyzděné z cihel. Uvnitř domu není výtah, ale pouze betonové schodiště, které vede až do nejvyššího podlaží. To je kryto střechou, která je sedlová, tvořena dřevěným krovem a plechovou krytinou. Dům je tvořen celkem třemi nebytovými jednotkami a čtrnácti bytovými jednotkami, které jsou shrnuty v následující tabulce.

Tabulka 3 Jednotky v bytovém domě

Bytové jednotky	Užitná plocha m ²	Dispozice	Nebytové jednotky	Plocha m ²
677/1	98,8	3+1	677/5	48,5
677/2	104	4 KK	677/16	122,9
677/3	98,6	3+1	677/17	165,1
677/4	72,9	2+1		
677/6	72,5	2+1		
677/7	44	1+1		
677/8	45,4	1+1		
677/9	94,5	3+1		
677/10	101,2	3+1		
677/11	100,1	3+1		
677/12	53,6	1+1		
677/13	77,4	2+1		
677/14	71,9	2+1		
677/15	101,4	4 KK		
Součet ploch	1136,3			
Plocha celkem	1472,8			

Zdroj: vlastní zpracování dle prohlášení vlastníka z katastru nemovitostí (2015)

V tabulce je vidět, že v domě převládají byty s větší plochou. Nad 70 m² jsou čtyři jednotky, které jsou o dispozici 2 + 1. Bytů s plochou nad 90 m² je v domě sedm a jsou o dispozici 3 + 1 nebo 4 KK. Pouhé tři jednotky jsou malé, nízko metrážní byty s dispozicí 1 + 1. Dům je doplněn o tři nebytové prostory. Celková plocha domu je 1 472,8 m².

V celém domě jsou podlahy v neobytných místnostech, jako jsou chodby a koupelny, tvořené z keramické dlažby. V obytných místnostech jsou použity podlahy z PVC. Výjimku tvoří půda, kde je podlaha tvořena betonovou mazaninou. Okna jsou všude dřevěná špaletová a v 1. nadzemním podlaží jsou doplněna o velké skleněné výlohy. Dveře jsou dřevěné. Ve všech jednotkách je rozvedená teplá a studená voda, je přivedena elektřina a vnitřní kanalizace ze sociálního zařízení a kuchyně.

Prvním krokem pro všechny následné výpočty je zjištění zastavěné plochy a výpočet obestavěného prostoru, který je proveden v následující tabulce. Do tabulky byly zaneseny všechny podlaží. Zastavěná plocha pak vychází z údajů v katastrální mapě z katastru nemovitostí (2015), světlá výška podlaží a výška stropní konstrukce byla naměřena laserovým měřidlem na schodišti.

Tabulka 4 Obestavěný prostor

Název	Světlá výška podlaží (m)	Výška stropní konstrukce (m)	Zastavěná plocha (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)
1.PP	3,5	0,45	427	1686,65
1.NP	3,2	0,45	427	1558,55
2.NP	3,2	0,45	427	1558,55
3.NP	3,2	0,45	427	1558,55
4.NP	3,2	0,45	427	1558,55
5.NP	3,2	0,45	427	1558,55
Půda	3,4	0,45	427	821,975
Celkem				10301,375

Zdroj: vlastní zpracování

Po vynásobení výšky a zastavěné plochy vyjde součin, který představuje obestavěný prostor. Ten celkově vychází na 10 301 m³.

Okolí domu je tvořeno dalšími bytovými domy, které jsou také částečně využity pro administrativní účely. Dům má ve svém okolí řadu objektů spadající do občanské vybavenosti, jejichž poloha je vyznačena na obrázku.

Obrázek 3 Okolí domu



Zdroj: vlastní zpracování

Z obrázku je vidět, že v okolí se nachází řada bankovních poboček, které jsou označeny ikonou s dolarem. Dále velké množství obchodů s potravinami a dalším zbožím, které jsou označeny ikonou s nákupním košíkem. Nedaleko je lékárna a zdravotnické zařízení, jež je oboje označeno shodně ikonou s křížkem. V okolí je dále řada kaváren označených ikonou s hrníčkem a restaurací označených ikonou se zkříženým příborem. V okolí je možné nalézt celou řadu sportovních zařízení, od posiloven, fitness center, přes nedaleké golfové odpaliště a cyklostezku. Co se týká veřejné dopravy, tak je v místě a docházkové vzdálenosti tramvajová zastávka Urxova i stanice metra Křížkova. V blízké vzdálenosti se také nachází obecní úřad i pošta.

Charakteristika objektu

Stavby se rozdělují podle účelu jejich užití dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů na rodinné domy, rekreační chalupy a chaty, rekreační domky, garáže, vedlejší stavby užívané současně s hlavní stavbou, inženýrské a speciální pozemní stavby, venkovní úpravy, studny, hřbitovní stavby a zařízení, rybníky, haly a budovy. Oceňovaný nemovitý majetek odpovídá označením budově a pro ni je specifikovaný způsob ocenění v následující kapitole.

3.2 Způsob ocenění

Budovy a haly se oceňují nákladovým přístupem. Podle ustanovení vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, konkrétně podle § 31 a § 32 se oceňují stavby, které se při

nákladovém přístupu oceňování oceňují podle § 12 (tj. jen budovy a haly). Přitom se dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

- 1) podle § 31 odst. 1 písm. a) se oceňují budovy a haly všech typů, které jsou **celé pronajaty**;
- 2) podle § 31 odst. 1 písm. b) u staveb **pronajatých pouze z části** je tento přístup ocenění omezen pouze na některé typy budov a hal, u kterých lze zjistit cenu obvyklého nájemného. Tyto typy budov a hal jsou striktně vyjmenovány výše uvedenou vyhláškou v její příloze č. 8 a 9 následně:
 - a. F - budovy pro administrativu;
 - b. H - budovy pro obchod a služby;
 - c. J - budovy vícebytové (typové);
 - d. K - budovy vícebytové (netypové);
 - e. R - garáže a budovy pro opravu, údržbu vozidel;
 - f. S – budovy pro skladování a manipulaci;
 - g. Z - budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů);
 - h. C - budovy pro obchod;
 - i. I - budovy garáží, budovy pro opravu, údržbu vozidel;
 - j. J - budovy pro skladování a manipulaci.
- 3) podle § 31 odst. 1 písm. c) výše zmíněné vyhlášky se ocení i stejné vyjmenované stavby jako v písm. b), které nejsou pronajaty, avšak jejich stavebně technický stav jejich pronajmutí umožňuje.

V daném případě se jedná o dům s čtrnácti bytovými jednotkami a třemi nebytovými jednotkami, stavba se tedy ocení kombinací nákladového a výnosového přístupu. Podle § 31 oceňovací vyhlášky je-li nájemní smlouvou spolu se stavbou oceňovanou podle odstavce 1 písm. a) pronajato i příslušenství bez rozlišení nájemného, zahrne se také do ocenění kombinací nákladového a výnosového přístupu. Slouží-li příslušenství nejen stavbám oceňovaným kombinací nákladového a výnosového přístupu, ale také dalším stavbám oceňovaným jiným přístupem, zahrne se do ocenění kombinací nákladového a výnosového přístupu pouze tehdy, převažuje-li jeho užití pro stavbu oceňovanou tímto přístupem.

3.3 Administrativní cena

Nemovitá věc, která je předmětem ocenění, se ocení nejprve nákladovým přístupem, následně výnosovým přístupem a na závěr, jak říká vyhláška, se daná nemovitá věc ocení kombinací nákladového a výnosového přístupu.

3.3.1 Výpočet ceny nákladovým přístupem

Výpočet ceny nákladovým přístupem je v níže uvedené tabulce. Prvním krokem je určení charakteru nemovité věci, což bylo provedeno výše v kapitole 3.1. Oceňovaná nemovitá věc, kde byl určen charakter nemovité věci jako budova. Použije se tedy ustanovení § 12 dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů pro **budovu**.

Druhým krokem je zjištění indexu trhu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a její přílohy č. 3. Stanovení kvalit pásem pro jednotlivé hodnocené znaky je uvedeno níže v tabulce. Výpočet je proveden v posledním řádku tabulky podle uvedeného vzorce zjištěného v teoretické části.

Tabulka 5 Index trhu

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	Poptávka nižší než nabídka	I.	- 0,01 až - 0,06	- 0,01
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
6	Povodňové riziko	Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III.	0,95	0,950
Součet znaků č. 1 až 5 =			4)	0,010	
				Index I_T	0,941

Zdroj: vlastní zpracování dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. a její přílohy č. 3

V tabulce je vidět, jaká čísla kvality pásma byla vybrána pro jednotlivé body. Pro znak č. 1 - Situace na dílčím trhu (segmentu) s nemovitými věcmi bylo vybráno pásmo I., které odpovídá nižší poptávce než nabídce z toho důvodu, že ke dni ocenění je na realitním trhu již delší dobu (více než jeden rok) více nabízených nemovitých věcí daného charakteru a v daném stavu, z čehož vyplývá, že nabídka lehce převyšuje poptávku a tlačí cenu nemovitých věcí dolů. Pro znak č. 2 - Vlastnické vztahy bylo vybráno pásmo V., protože vlastník nemovité věci je dle katastru nemovitostí (2015) současně i vlastníkem pozemku, na které nemovitá věc stojí. Pro znak 3 – Změny v okolí bylo vybráno pásmo II., tedy bez vlivu nebo stabilizovaná území, což vychází z územního plánu, který je pro toto území jasně definovaný a pravděpodobně bude neměnný, což neohrožuje budovu například sousední výstavbou apod. Území je tedy považováno za stabilizované. Pro znak č. 4 - Vliv právních vztahů bylo vybráno pásmo II., tedy bez vlivu, protože vlastník je dle katastru nemovitostí (2015) pouze jeden a nehrozí prodej podílu apod. Pro znak č. 5 – Ostatní neuvedené bylo vybráno pásmo II., tedy bez dalších vlivů, protože nemovitá věc nemá zpracovaný žádný nový investiční záměr, který by se odrazil pozitivně v hodnotě nemovité věci. Nemá ani výrazně odlišné energetické náklady oproti budovám tohoto charakteru a stáří. Poslední znak č. 6 – Povodňové riziko bylo zvoleno pásmo III., tedy zóna s nízkým rizikem vody, protože to odpovídá povodňové mapě zveřejněné na Záplavová území (2015), podle které jde o území určené k ochraně, tedy vyšší pásmo IV. Pásmo se zanedbatelným výskytem není možné zvolit. Výsledný index trhu dle daného vzorce vychází na 0,941.

Dalším krokem je výpočet indexu polohy podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a její přílohy č. 3. Stanovení kvalit pásem pro jednotlivé hodnocené znaky je níže v tabulce. Výpočet je proveden v posledním řádku tabulky podle platného vzorce zjištěného v teoretické části.

Tabulka 6 Index polohy

Značka č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,04
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,000
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V.	0,00	0,00
7	Osobní hromadná doprava,*	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	III.	0 až 0,02	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	II.	0,00	0,000
9	Obyvatelstvo	Konfliktní skupiny v okolí, v okolních bytech nebo v okolí	I.	0 až -0,30	-0,230
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,000
11	Vlivy ostatní neuvedené**	Bez dalších vlivů	II.	0	0,000
Součet znaků č. 2 až 11					-0,170
Povolené maximum srážek (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,800
Použitá hodnota					-0,170
Index polohy I_p					0,830

Zdroj: vyhláška č. 441/2013 a její příloha č. 3

V tabulce jsou zachyceny hodnoty kvalitativních pásem, jež byly vybrány pro jednotlivé hodnocené položky, respektive znaky. Pro znak č. 1 – Druh a účel užití stavby je vybráno kvalitativní pásmo I., kdy jiné nelze zvolit, a tabulková hodnota je vybrána dle druhu a účelu stavby. V našem případě je to rezidenční stavba v obci nad 2000 obyvatel, pro kterou tabulka uvádí doporučenou hodnotu 1, která je také použita. Pro znak č. 2 - Převažující zástavba v okolí je vybráno pásmo I. Rezidenční zástavba, protože jiné typy, jako obchodní centra, rekreační oblasti, bez zástavby nebo výrobní objekty nejsou vhodné. Pro daný druh a účel stavby je doporučená hodnota 0,04 a je taktéž i použita. Pro znak 3 - Poloha pozemku v obci bylo vybráno pásmo II. Navazující na střed obce, protože se lokalita nedá považovat za centrum, kterým je Praha 1, ale ani za okrajovou část obce, což jsou spíše lokality s posledními stanicemi metra apod. Mezi těmito variantami zbývá „Navazující na střed města“, čemuž lokalita Karlín odpovídá. Pro daný druh a účel stavby je doporučená hodnota 0 a je také použita. Pro znak č. 4 – Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě je zvoleno pásmo I. – Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci. Pro daný druh a účel stavby je doporučena hodnota 0 a je také využita. Pro znak č. 5 - Občanská vybavenost v okolí je použito pásmo I., tedy v okolí je dostupná občanská vybavenost. Tato skutečnost vyplývá ze samotného umístění, které navazuje na centrum, a jsou zde soustředěny služby tohoto charakteru. Pro dané pásmo je doporučená hodnota 0 a je využita.

Znak č. 6 - dopravní dostupnost je zařazena do pásma V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti, protože budova je přímo u hlavní silnice, kde není možné zaparkovat a musí se parkovat v blízkém okolí. Ostatní pásma nabízejí pouze možnosti s příjezdem po nezpevněné komunikaci nebo s dobrými parkovacími možnostmi, čemuž oceňovaná nemovitá věc nevyhovuje. Pro dané pásmo je doporučena hodnota 0 a je s ní dále kalkulováno. Pro další znak č. 7 - Osobní hromadná doprava je zvoleno pásmo III. – Zastávka do 200 metrů. Lepší hodnota je pouze pro centrum obce, z které byla lokalita vyřazena předchozím znakem Poloha umístění v obci. Pro dané pásmo je doporučená hodnota 0 až 0,02 a dále je počítáno s hodnotou 0. Pro znak č. 8 – Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti je vybráno pásmo II. – Bez možnosti komerčního využití pozemku, protože je pozemek celý zastavěný nekomerčně využívanou budovou. Pro dané pásmo je doporučená hodnota 0 a také s ní je dále kalkulováno. Pro znak č. 9 – Obyvatelstvo je zvoleno pásmo I. - Konfliktní skupiny v okolí, což bylo stanoveno po konzultaci s vlastníkem. Osoby žijící v daném místě se dle názoru vlastníka nedají považovat za bezproblémové, což potvrzuje velký výskyt policejních stanic v okolí a i z hlediska historie Karlína se autor přiklání k tomuto hodnocení lokality. Dané pásmo je hodnoceno 0 až - 0,3. Dále je počítáno s hodnotou – 0,23. Znak č. 10 – Nezaměstnanost je hodnocen pásmem II. – Průměrná nezaměstnanost, protože je hodnocena směrem k nezaměstnanosti v kraji, tedy v Hlavním městě Praze, a protože nezaměstnanost v části obce není nikde publikována, nezbyvá než zvolit průměr, který má doporučenou hodnotu 0. Poslední znak č. 11 – Vlivy neuvedené je zvoleno pásmo II. – Bez dalších vlivů, protože autor zastává názor, že všechny vlivy byly již v předchozích částech ohodnoceny. Pásmo 0 má počítanou hodnotu 0. Celkový index polohy je spočten tak, že se vynásobí hodnota prvního znaku součtem všech ostatních znaků s jedničkou. Maximální povolená srážka, kterou uvádí vyhláška, je - 0,8, což v tomto případě není dosaženo. Proto se zachová spočtená hodnota srážky ve výši - 0,17. Programem spočtený index polohy je 0,83.

V následujícím kroku je počítána cena budovy. Nejprve je třeba stanovit cenu za m³ obestavěného prostoru. Tuto částku zjistíme z vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a její přílohy č. 8, kde pro daný typ budovy – domy vícebytové (netypové) označované jako typ K, je stanovena cena 2 150 Kč. Následuje sepsání jednotlivých položek, které jsou zahrnuty do výpočtu.

Tabulka 7 Údaje pro výpočet nákladové ceny

Výpočet ceny - budova	Název	Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Výpočet ceny nákladovým přístupem (§ 12, příloha č. 8)				
Budova - § 12 a příloha č. 8	Domy vícebytové (netypové)	Typ	K	CZ-CC 112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2 150,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	10 301
Průměrná výška podlaží		PVP	M	3,70
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	427,00
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné	0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	0,93546
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	0,83846
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-	1,20
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-	2,100
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-	0,941
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-	0,830
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP		Pp	-	0,781

Zdroj: vlastní zpracování dle vyhlášky č. 441/2013 a její přílohy č. 8

V tabulce jsou shrnuty všechny důležité údaje pro výpočet, tedy základní cena zjištěná dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a její přílohy č. 8, obestavěný prostor, který byl spočten v kapitole 2.1.4 Obestavěný prostor a podlahová plocha. Průměrná výška podlaží byla změřena laserovým měřidlem na místě, zastavěná plocha podlaží je údaj čerpaný z katastru nemovitostí. Koeficient druhu konstrukce je stanoven vyhláškou č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a její přílohy č. 10, hodnota koeficientu K₁ pro zděné budovy je 0,939. Koeficient zastavěné plochy K₂ je vypočten a je roven 0,935. Jako K₃ je označován koeficient výšky podlaží, který je také vypočítán a vychází na 0,838. Polohový koeficient označený jako K₅ je určen pomocí vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a její přílohy č. 20, která udává rozmezí pro Hlavní město Prahu 1,2 až 1,25. Autorem je zvolená hodnota 1,2. Koeficient změny cen staveb označený jako K_i je určen vyhláškou č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a její přílohy č. 41, kde je určen klasifikací CZ-CC 112 – Budovy dvou a vícebytové, kde pro budovy vícebytové je dán koeficient 2,1. Je zde dále doplněn index trhu a index polohy, které byly spočítány v jednom z předešlých kroků. Vynásobením obou indexů dostaneme koeficient úpravy ceny podle polohy a trhu označovaný jako PP, ten vychází na 0,781.

Dalším krokem je stanovení koeficientu vybavení stavby, který je podle vyhlášky č. 441/2013 zpracován v následující tabulce.

Tabulka 8 Koeficient vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	krov dřevěný	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky , běžné - standardní obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky, obklady	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram.	běžné obklady záchodů, umývárén, koupelen, kuchyní, prádelén ap.	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	kamenné	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	běžné hladké plné nebo prosklené, běžné provedení	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	dvojitá špaletová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	PVC, vlýsky, běžná ker. Dlažba	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	lokální plynová kamna	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	ocelové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	průtokové ohříváče (karmy)	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	běžné plynové sporáky, varné jednotky čtyřplotýnkové	P	0,01800	100	0,01800	0,46	0,00828
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, sprchy, WC splachovací, vše běžného provedení	P	0,03800	100	0,03800	0,46	0,01748
24	Výtahy	není	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	není	C	0,05600	100	0,05600	0,00	0,00000
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		0,90076

Zdroj: vlastní zpracování dle vyhlášky č. 441/2013 a její přílohy č. 8 a 21.

Konstrukce a vybavení je určeno vyhláškou č. 441/2013 a její přílohou č. 8, která určuje i standardní vybavení. Podle autora práce všechny prvky spadají do standardního vybavení, což označuje písmeno S ve sloupci č. 4. Vyhláška č. 441/2013 a její příloha č. 21 následně stanovují podíly jednotlivých konstrukcí na celé stavbě, které jsou doplněny do sloupce 5. Konstrukce a vybavení je vždy v celém domě beze změny, a to ve všech případech, jak vyznačuje sloupec 6. Vynásobením podílu konstrukčního prvku či vybavení dostaneme reálný podíl v sloupci 7. V následujícím sloupci 8 je stanoven koeficient úpravy, který odlišuje lepší nebo horší vybavení oproti standardu. Pro všechny položky vybavení a konstrukcí je stanoven koeficient 1. Výjimku v tomto přiřazení koeficientu vytváří vybavení kuchyní a hygienického vybavení, které je sice standardní, ale ve většině případů již v dost opotřebovaném stavu, proto byl autorem stanoven koeficient 0,46. Výsledného upraveného podílu je dosaženo vynásobením. Po sečtení všech upravených podílů je výsledkem koeficient vybavení stavby, který v tomto případě vychází na 0,90076.

Dalším krokem je stanovení základní ceny podle všech dosud zjištěných či vypočtených koeficientů a indexů, což je následně shrnuto.

Tabulka 9 Stanovení základní ceny

Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,90076
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki		Kč/m ³	3 594,36
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x Ki x pp	ZCU	Kč/m ³	2 807,30
Rok odhadu				2015
Rok pořízení				1880
Stáří		S	roků	135

Zdroj: vlastní zpracování

Ve výše uvedené tabulce je proveden výpočet úpravy základní ceny, která je stanovena v tabulce 7 Údaje pro výpočet nákladové ceny. Základní cena se upravuje nejprve všemi koeficienty a následně v druhém kroku ještě indexem PP. Pro shrnutí jsou v tabulce uvedeny i dva důležité údaje pro další výpočty, a to je rok odhadu a rok pořízení, které jsou potřebné pro určení opotřebení dané nemovité věci.

Pro výpočet opotřebení je dle vyhlášky nutno volit analytickou metodu výpočtu, jejíž vstupní, průběžná i výsledková data jsou uvedena níže.

Tabulka 10 Výpočet opotřebení

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
P. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB / C
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Základy	0,06661	100	0,06661	0,06661	135	200	0,67500	4,49620
2	Svislé konstrukce	0,20871	100	0,20871	0,20871	135	200	0,67500	14,0881
3	Stropy	0,09103	100	0,09103	0,09103	135	200	0,67500	6,14481
4	Krov, střecha	0,05884	100	0,05884	0,05884	135	150	0,90000	5,29553
5	Krytiny střech	0,02664	100	0,02664	0,02664	50	60	0,83333	2,22034
6	Klempířské konstrukce	0,00777	100	0,00777	0,00777	50	55	0,90000	0,69941
7	Úprava vnitř. povrchů	0,07660	100	0,07660	0,07660	50	65	0,76923	5,89246
8	Úprava vněj. povrchů	0,03442	100	0,03442	0,03442	40	45	0,88889	3,05915
9	Vnitřní obkl. keram.	0,02331	100	0,02331	0,02331	40	40	0,90000	2,09822
10	Schody	0,03331	100	0,03331	0,03331	200	140	0,90000	2,99747
11	Dveře	0,03553	100	0,03553	0,03553	30	65	0,46154	1,63965
12	Vrata	0,00000	100	0,00000	0,00000	40	40	0,90000	0,00000
13	Okna	0,05995	100	0,05995	0,05995	40	65	0,61538	3,68917
14	Povrchy podlah	0,03442	100	0,03442	0,03442	40	50	0,80000	2,75323
15	Vytápění	0,05218	100	0,05218	0,05218	40	35	0,90000	4,69604
16	Elektroinstalace	0,05773	100	0,05773	0,05773	40	40	0,90000	5,19561
17	Bleskosvod	0,00444	100	0,00444	0,00444	40	40	0,90000	0,39966
18	Vnitřní vodovod	0,03664	100	0,03664	0,03664	40	50	0,80000	2,93086
19	Vnitřní kanalizace	0,03553	100	0,03553	0,03553	40	50	0,80000	2,84205
20	Vnitřní plynovod	0,00444	100	0,00444	0,00444	40	50	0,80000	0,35526
21	Ohřev vody	0,02331	100	0,02331	0,02331	40	50	0,80000	1,86509
22	Vybavení kuchyní	0,00919	100	0,00919	0,00919	40	50	0,80000	0,73538
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,01941	100	0,01941	0,01941	40	45	0,88889	1,72496
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
26	Instalační pref. jádra	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Kce. neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
	Celkem	1,00		1,00000	1,00				*****
Stupeň dokončení stavby				100 %	Opotřebení analytickou metodou				75,82%

Zdroj: vlastní zpracování, dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. a její přílohy č. 21

Jak je vidět, autor stanovil položky konstrukce a vybavení podle vyhlášky č. 441/2013 a její přílohy č. 21, která současně udává i podíly na budově dle typu budovy. Tyto podíly jsou uvedeny ve sloupci 3. Do sloupce 4 byl doplněn stav dokončení konstrukcí, a protože jsou všechny konstrukce dokončené a nejsou rekonstruované či rozebrané apod., je u všech konstrukcí a vybavení určen 100% stupeň dokončení. Sloupec Dokončení z celku je tedy prostým vynásobením koeficientu a podílu jednotlivé položky. Dále probíhá propočítání už samotného opotřebení, kdy je do sloupce 6 zadána položka označovaná písmenem A přepočtený podíl. Tato položka uvádí daný podíl konstrukce na budově. V dalším sloupci je uvedeno stáří, které je zároveň označeno písmenem B pro další výpočet. U všech hlavních konstrukčních prvků je uvedena doba 135 let a u dílčích konstrukcí s menší životností jsou uvedeny doby stáří mezi 30 a 50 lety, kdy se daný prvek měnil, jak doložil majitel nemovité věci. U prvků, které v domě nejsou, jako je výtah, instalační prefabrikovaná jádra atd. je stáří 0. Životnost jednotlivých prvků je uvedena v sloupci 8 pod písmenem C a je zjištěna z vyhlášky č. 441/2013 podle její přílohy č. 7. Následující sloupec 9 vyjadřuje opotřebení a je počítán podílem životnosti prvku na stáří, tedy B/C, a udává podíl opotřebení daného prvku. Po vynásobení opotřebení prvku jeho podílem a hodnotou 100 je stanovena konkrétní hodnota opotřebení v procentech pro daný prvek se započítáním jeho podílu na celé stavbě. Při součtu opotřebení všech položek je stanoveno celkové opotřebení zjištěné analytickou metodou, které je 75,82 %.

Výpočet se proveden v případě, že jsou dopočteny a nashromážděny všechny hodnoty pro finální stanovení nákladové ceny.

Tabulka 11 Výpočet nákladové ceny

Metoda výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost	Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení stavby	O	%	75,82
Výchozí cena stavby bez PP	CN	Kč	37 025 502,36
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby bez PP	CND	Kč	37 025 502,36
Odpočet na opotřebení stavby 75,82 %	O	Kč	-28 072 735,89
Cena stavby po odpočtu opotřebení bez PP		Kč	8 952 766,47
Cena tech. zařízení určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1) bez PP		Kč	0,00
Cena stavby včetně technologického zařízení bez PP		Kč	8 952 766,47
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky č. 441/2013 Sb.)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu PP	CS _N	Kč	8 952 766,47
Cena ke dni odhadu s koeficientem PP	CS	Kč	6 992 379,20
Věcné břemeno č. 1 (odpočet celkem max. 80 % ceny stavby - § 49 vyhlášky č. 441/2013 Sb.)	CVB1	Kč	odpočet 0,00
Věcné břemeno č. 2	CVB2	Kč	odpočet 0,00
Cena ke dni odhadu s koeficientem PP po odpočtu věcných břemen	CS	Kč	6 992 379,20
Náklady na dokončení stavby (bez PP)		Kč	0,00
Cena dokončené stavby vč. ev. technologických zařízení, s PP		Kč	6 992 379,20

Zdroj: vlastní zpracování

Výše jsou shrnuty důležité údaje pro výpočet nákladové ceny stavby. Opotřebení bylo stanoveno v předchozí tabulce 10 Výpočet opotřebení na 75,82 %. Výchozí cena bez indexu PP byla vypočtena vynásobením Základní ceny upravené bez PP uvedené v tabulce 6 Údaje pro výpočet nákladové ceny a obestavěným prostorem, který je uveden v tabulce 6 Údaje pro výpočet nákladové ceny. Součin vychází 37 025 502,36 Kč. Cena po odečtení opotřebení, které vychází na 28 072 735,89 Kč, se rovná 8 952 766,47 Kč. Vyhláška upravuje dále cenu, pokud se v místě vyskytuje radon, který se ovšem v lokalitě Karlín nevyskytuje, takže cena zůstává nezměněna. Následně se upravuje cena ještě koeficientem PP. Po úpravě ceny PP koeficientem je cena rovna **6 992 379,20 Kč**.

3.3.2 Výpočet ceny výnosovým přístupem

Přístup stanovuje vyhláška tak, jak je popsáno v teoreticko-metodologické části. Jako první bylo určeno roční nájemné. Protože nejsou k dispozici smlouvy o reálných nájmech, je použit porovnávací přístup s aktuální nabídkou na trhu dle realitní inzerce získané z nabídky serveru www.sreality.cz. Objekty pro porovnání byly vybrány z aktuální inzerce z období poloviny roku 2015 a jsou uvedeny níže. Nejdůležitějšími údaji jsou cena, která vyjadřuje měsíční inzerované nájemné, a plocha, kterou budeme přepočítávat cenu pronájmu na m² plochy. Porovnávané bytové jednotky jsou pojmenovány objekt n a jsou následně popsány dle realitní inzerce. Pro lepší představu jsou uvedeny inzerované obrázky.

Objekt 1

Cihlový dům, který je v inzerce na Sreality.cz (2015a), v ulici Vítkova je v osobním vlastnictví. Porovnávaná jednotka je umístěna ve čtvrtém nadzemním podlaží z celkem pěti nadzemních podlaží. Pro představu je přiložena fotografie z inzerce na následujícím obrázku.

Obrázek 4 Porovnávaný objekt 1



Zdroj: Sreality.cz (2015a)

Obrázek ukazuje porovnávanou jednotku označenou jako Objekt 1. Jednotka má užitnou plochu 35 m², je tvořena dispozicí 1 + KK. K jednotce nenáleží balkón, terasa ani sklep. Dům nemá výtah. Je připojen na veřejný vodovod, ústřední plynové topení, veřejnou kanalizaci a elektřinu. Cena měsíčního pronájmu je 8. 500 Kč.

Objekt 2

Inzerovaný cihlový dům na Sreality.cz (2015b) je v ulici Thámova a je v osobním vlastnictví. Porovnávaná jednotka je umístěna v šestém nadzemním podlaží z celkem sedmi nadzemních podlaží. Pro představu je vyobrazena na následujícím obrázku.

Obrázek 5 Porovnávaný objekt 2



Zdroj: Sreality.cz (2015b)

Obrázek vlevo ukazuje celý bytový dům a vpravo je vyobrazena porovnávaná jednotka označovaná jako Objekt 2. Jednotka má užitnou plochu 80 m², je tvořena dispozicí 3 + KK. K jednotce nenáleží balkón, terasa, ale patří k ní sklep. Dům má výtah a je připojen na veřejný vodovod, ústřední plynové topení, veřejnou kanalizaci a elektřinu. Cena měsíčního pronájmu je 17 500 Kč.

Objekt 3

Dle Sreality.cz (2015c) je cihlový dům v ulici Březinova a je v osobním vlastnictví. Porovnávaná jednotka je umístěna v prvním nadzemním podlaží z celkem čtyř nadzemních podlaží. Pro představu je vyobrazena na následujícím obrázku.

Obrázek 6 Porovnávaný objekt 3



Zdroj: Sreality.cz (2015c)

Obrázek vlevo ukazuje pohled od kuchyňské linky a vpravo pak pohled na kuchyňskou linku. Jednotka má užitnou plochu 40 m², je tvořena dispozicí 2 + KK. K jednotce nenáleží balkón, terasa, ale patří k ní sklep. Dům nemá výtah. Je připojen na veřejný vodovod, má samostatný plynový kotel pro vytápění a je připojen na veřejnou kanalizaci a elektřinu. Cena měsíčního pronájmu je 8 000 Kč.

Objekt 4

Inzerovaný cihlový dům na Sreality.cz (2015d) je v ulici Sokolovská a je v osobním vlastnictví. Porovnávaná jednotka je umístěna ve třetím nadzemním podlaží z celkem čtyř nadzemních podlaží. Pro představu je vyobrazena na následujícím obrázku.

Obrázek 7 Porovnávaný objekt 4



Zdroj: Sreality.cz (2015d)

Obrázek vlevo ukazuje celý bytový dům a vpravo je vyobrazena porovnávaná jednotka označovaná jako Objekt 4. Jednotka má užitnou plochu 49 m², je tvořena dispozicí 2 + 1. K jednotce nenáleží balkón, terasa ani sklep. Dům nemá výtah. Je připojen na veřejný vodovod, ústřední plynové topení, veřejnou kanalizaci a elektřinu. Cena měsíčního pronájmu je 9 000 Kč.

Objekt 5

Cihlový dům v ulici Šaldova je podle Sreality.cz (2015e) v osobním vlastnictví. Porovnávaná jednotka je umístěna ve čtvrtém nadzemním podlaží z celkem čtyř nadzemních podlaží. Pro představu je přiložena fotografie z inzerce.

Obrázek 8 Porovnávaný objekt 5



Zdroj: Sreality.cz (2015e)

Obrázek vlevo ukazuje celý bytový dům a vpravo je vyobrazena porovnávaná jednotka označovaná jako Objekt 5. Jednotka má užitnou plochu 80 m², je tvořena dispozicí 3 + KK. K jednotce náleží balkón a sklep. Dům nemá výtah. Je připojen na veřejný vodovod, ústřední plynové topení, veřejnou kanalizaci a elektřinu. Cena měsíčního pronájmu je 12 000 Kč.

Objekt 6

Dle Sreality.cz (2015f) je cihlový dům v ulici Sokolovská a je v osobním vlastnictví. Porovnávaná jednotka je umístěna v druhém nadzemním podlaží z celkem pěti nadzemních podlaží. Pro představu je vyobrazena na následujícím obrázku.

Obrázek 9 Porovnávaný objekt 6



Zdroj: Sreality.cz (2015f)

Obrázek vlevo ukazuje pohled na obývací pokoj a vpravo je zachycena část koupelny. Jednotka má užitnou plochu 45 m², je tvořena dispozicí 2 + 1. K jednotce nenáleží balkón, terasa ani sklep. Dům nemá výtah. Je připojen na veřejný vodovod, ústřední plynové topení, veřejnou kanalizaci a elektřinu. Cena měsíčního pronájmu je 9 000 Kč.

Objekt 7

Cihlový dům inzerovaný na Sreality.cz (2015g) v ulici Sokolovská je v osobním vlastnictví. Porovnávaná jednotka je umístěna v druhém nadzemním podlaží z celkem pěti nadzemních podlaží. Pro představu je vyobrazena na následujícím obrázku.

Obrázek 10 Porovnávaný objekt 7



Zdroj: Sreality.cz (2015g)

Obrázek vlevo ukazuje celý bytový dům a vpravo je vyobrazena porovnávaná jednotka označovaná jako Objekt 7. Jednotka má užitnou plochu 103 m², je tvořena dispozicí 3 + 1. K jednotce nenáleží balkón, terasa ani sklep. Dům nemá výtah. Je připojen na veřejný vodovod, ústřední plynové topení, veřejnou kanalizaci a elektřinu. Cena měsíčního pronájmu je 15 000 Kč.

Objekt 8

Cihlový dům v ulici Sokolovská je v osobním vlastnictví. Porovnávaná jednotka, jak uvádí Sreality.cz (2015h), je umístěna ve čtvrtém nadzemním podlaží z celkem pěti nadzemních podlaží a pro představu je vyobrazena na následujícím obrázku.

Obrázek 11 Porovnávaný objekt 8



Zdroj: Sreality.cz (2015h)

Obrázek vlevo ukazuje obývací pokoj a vpravo pak pohled na kuchyňskou linku. Jednotka má užitnou plochu 87 m², je tvořena dispozicí 3 + 1. K jednotce nenáleží balkón, terasa ani sklep. Dům nemá výtah. Je připojen na veřejný vodovod, ústřední plynové topení, veřejnou kanalizaci a elektřinu. Cena měsíčního pronájmu je 17 500 Kč.

Objekt 9

Cihlový dům v ulici Petra Slezáka je podle Sreality.cz (2015ch) v osobním vlastnictví. Porovnávaná jednotka je umístěna v druhém nadzemním podlaží z celkem pěti nadzemních podlaží. Pro představu je vyobrazena na následujícím obrázku.

Obrázek 12 Porovnávaný objekt 9



Zdroj: Sreality.cz (2015ch)

Obrázek vlevo ukazuje celý bytový dům a vpravo je vyobrazena porovnávaná jednotka označovaná jako Objekt 9. Jednotka má užitnou plochu 40 m², je tvořena dispozicí 1 + KK. K jednotce nenáleží balkón, terasa ani sklep. Dům nemá výtah. Je připojen na veřejný vodovod, ústřední plynové topení, veřejnou kanalizaci a elektřinu. Cena měsíčního pronájmu je 7 500 Kč.

Objekt 10

Dle Sreality.cz (2015i) je cihlový dům v ulici Urxova a je v osobním vlastnictví. Porovnávaná jednotka je umístěna v druhém nadzemním podlaží z celkem pěti nadzemních podlaží a pro představu je vyobrazena na následujícím obrázku.

Obrázek 13 Porovnávaný objekt 10



Zdroj: Sreality.cz (2015i)

Obrázek vlevo ukazuje celý bytový dům a vpravo je vyobrazena kuchyň porovnávané jednotky označovaná jako Objekt 10. Jednotka má užitnou plochu 50 m², je tvořena dispozicí 1 + 1. K jednotce nenáleží balkón, terasa ani sklep. Dům nemá výtah. Je připojen na veřejný vodovod, ústřední plynové topení, veřejnou kanalizaci a elektřinu. Cena měsíčního pronájmu je 9 500 Kč.

Z výčtu porovnávaných objektů je patrné, že jednotky mají jisté odlišnosti. K dosažení upravené ceny je využíváno tzv. koeficientů. Určí se koeficient rozdílu mezi porovnávanou jednotkou a jednotkou, jež oceňujeme. Po vynásobení bychom měli dostat srovnatelnou hodnotu. Podle toho, kolik mají jednotky významných rozdílů, je určen počet koeficientů tak, jak popisuje kapitola 2.3.2.3 Porovnávací přístup. Po vynásobení všech zvolených koeficientů vyjde jedna hodnota označovaná IQ. Pro tuto práci jsou vybrány následující koeficienty:

- K₁ – pro úpravu polohy;
- K₂ – pro úpravu dostupnosti v podlaží (výtah);
- K₃ – pro úpravu možnosti parkování;
- K₄ – pro celkový stav;
- K₅ – úvaha znalce pro vyrovnání lepších a horších nemovitostí.

Ještě před násobením koeficientů se používá koeficient redukce ceny, který upravuje cenu dle jeho zdroje. Z důvodu, že jsou všechny ceny z www.sreality.cz, redukují se všechny ceny shodně o 10 %. Důvodem je očekávání, že pokud by byly tyto ceny o 10 % nižší, pak by se jednotky skutečně pronajaly a jednalo by se o ceny tržní.

Tabulka 12 Výpočet průměrného nájmu

Objekt č.	Cena Kč	Koef. redukce na pramen ceny K _{CR}	Cena po redukci na pramen ceny Kč	Výměra m ²	Cena Za m ² Kč/m ²	K ₁ poloha	K ₂ výťah	K ₃ parking	K ₄ stav a vybavení	K ₅ jiné	K ₆ úvaha znalce	IO (1-6)	Cena objektu Kč/m ²
1.	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	-9,00	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	8 500	0,90	7 650	35	219	1,10	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	1,58	138
2	17 500	0,90	15 750	80	197	1,10	1,30	1,00	1,10	1,00	1,10	1,73	114
3	8 000	0,90	7 200	40	180	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	1,33	135
4	9 000	0,90	8 100	49	165	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	1,27	130
5	12 000	0,90	10 800	80	135	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	1,27	106
6	9 000	0,90	8 100	45	180	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	1,21	149
7	15 000	0,90	13 500	103	131	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	1,44	91
8	17 500	0,90	15 750	87	181	1,10	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	1,58	115
9	7 500	0,90	6 750	40	169	1,10	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	1,58	107
10	9 500	0,90	8 550	50	171	1,10	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	1,58	108
Celkem průměr												Kč	119
Minimum												Kč	91
Maximum												Kč	149

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že nemovité věci byly vyrovnány koeficienty dle jednotlivých poloh. Jedna nemovitá věc měla výťah, proto u ní je počítáno i s koeficientem K₂, parking mají všechny jednotky stejný. Stav je u většiny inzerovaných nemovitých věcí lepší a zachovalejší než u oceňované nemovité věci, protože jsou na první pohled lépe udržovány, proto byla cena upravena o 10 % nebo o 20 % dle skutečně zjištěného stavu. Poslední koeficient upravil ceny ještě dle úvah autora práce, aby odstranil poslední odlišnosti. V tomto případě se jedná například o povědomí o domě a reference jeho majitele. Nakonec byl průměrný nájem stanoven na 119 Kč/m² plochy.

Dále práce určuje v tabulce níže, dle obvyklé jednotkové ceny, ceny za jednotlivé části a součtem potom očekávanou cenu pronájmu za celou nemovitou věc. Výpočet je uveden níže.

Tabulka 13 Výpočet výše výnosu

Výše výnosu	Užitná plocha	Obvyklá cena jednotková	Cena za jednotlivou část
	m ²	Kč/m ²	Kč
Byty	1 136,3	119	135 561
Nebytové prostory	336,5	119	40 144
Celkem		Kč / měsíc	175 705
Celkem		Kč / rok	2 108 460

Zdroj: vlastní zpracování

Do výše uvedené tabulky byla doplněna celková užitná plocha dle tabulky 3 Jednotky v bytovém domě a ta, byla vynásobena obvyklou jednotkovou cenou zjištěnou v tabulce 12. Je patrné, že celkový očekávaný roční výnos z nájemného je 2 108 460 Kč.

Dále jsou určeny náklady na dosažení výnosu počítané za rok. Ty jsou položkově uvedeny níže, kde jsou shrnuty.

Tabulka 14 Náklady na dosažení výnosů

Náklady na dosažení výnosů (za rok)		
Podklady pro výpočet nákladů		
Náklady 40 % z nájemného (paušální dle § 32)	N	360 000
Zastavěná plocha stavby - příloha č. 1, čl. 2, odst. (1)	m ²	427
Jednotková cena pozemku podle cenové mapy resp. vypočtená podle vyhlášky (v případě nepronajatého resp. vlastního pozemku)	Kč / m ²	16 380
Cena výměry pozemku rovné zastavěné ploše stavby	Kč	6 994 260
Z toho 5 %	Kč	349 713
Náklady celkem	Kč	709 713
Náklady max. 50 % výnosů	Kč	1 054 230
Náklady pro výpočet výnosové hodnoty	Kč	709 713

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že náklady jsou počítány paušálně dle § 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve výši 40 % z ročního výnosu z nájemného. Stavba je na vlastním pozemku, nejsou proto započítány žádné náklady na pronájem pozemku. Jak uvádí metodika dle kapitoly 2.3.1.2 Ocenění výnosovým přístupem - pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5 % z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 4 odst. 1 výše zmíněné vyhlášky. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst. 1 výše zmíněné vyhlášky. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného. Náklady pro výpočet výnosové hodnoty tedy vycházejí na 709 713 Kč.

Následně se vypočte čisté roční nájemné odečtením výnosů od nákladů.

Tabulka 15 Výpočet čistého ročního nájemného

Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	2 108 460,00
Náklady ročně celkem	Kč	709 713,00
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	1 398 747,00

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že čisté roční nájemné je 1 398 747 Kč. To nám dává vstupní hodnotu pro výpočet ceny výnosovým přístupem dle oceňovací vyhlášky, která je uvedena níže.

Tabulka 16 Výpočet ceny výnosovým přístupem

Výpočet ceny výnosovým přístupem		
Čisté roční nájemné	Kč	1 398 747
Míra kapitalizace dle vyhlášky	%	5
Cena zjištěná výnosovým přístupem CV, včetně příslušenství, bez pozemků a trvalých porostů	Kč	27 974 940

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že cena nemovité věci určená dle metodiky cenového předpisu pomocí výnosového přístupu je **27 974 940 Kč**.

3.3.3 Ocenění pozemku

Pozemek parc. č. 474/2 je v katastru nemovitostí (2015) veden v druhu zastavěná plocha a nádvoří. Je zastavěn bytovým domem. Jedná se tedy o stavební pozemek zastavěný ve smyslu § 9 odst. 1 písm. a), odst. 2 písm. b) položka č. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a ocení se podle § 10 odst. 1 téhož zákona.

V obci byla vydána cenová mapa stavebních pozemků platná od 1. 5. 2014 doposud. Podle této cenové mapy se oceňovaný pozemek nachází v oblasti, v níž je vyznačena cena 16 380 Kč/m². Pozemek není v textové části cenové mapy vyloučen z ocenění. Pozemek se proto podle § 10 odst. 1 zákona o oceňování majetku a § 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ocení cenou z cenové mapy.

Tabulka 17 Ocenění pozemku

Cenová mapa obce Praha					platná od:	1.5.2014
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC	Kč/m ²	Cena Kč
474/2	zastavěná plocha	plocha pod bytovým domem	427		16 380	6 994 260
Celkem parcely						6 994 260

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že cena pozemku vypočtená pomocí cenové mapy, která je platná od 1. 5. 2014, je 6 994 260 Kč. Na oceňovaném pozemku se nenacházejí žádné porosty, proto se jedná o finální cenu pozemku.

3.3.4 Ocenění kombinací nákladového a výnosového přístupu

Stavba je celá pronajatá, proto se musí ocenit kombinací obou výše uvedených přístupů, tedy nákladového a výnosového. Nejprve se nemovitá věc zařadí do skupiny A až F podle tabulky uvedené v příloze č. 23 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Bytový dům odpovídá skupině s označením D, tedy stabilizovaná oblast bez zásadních změn, přičemž bytový dům nemá rozvojové možnosti. Následně se porovnají ceny zjištěné výnosovým a nákladovým způsobem. Cena zjištěná výnosovým přístupem je jasně vyšší. Dle stanovené skupiny, tedy D. Dle typu budovy, který byl stanoven na K. A podle toho, která z cen je vyšší, tedy v tomto případě cena zjištěná výnosovým přístupem, se stanoví výpočtový vzorec dle

tabulky č. 2 uvedené v Příloze č. 23. vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, která pro dané určení stanovuje, že cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového přístupu je rovna ceně zjištěné výnosovým přístupem.

3.4 Tržní hodnota

Zjištění tržní hodnoty je založeno na zjištění jakési fiktivní ceny, kterou by bylo možné získat za daný majetek v daném čase respektive k datu ocenění. Tržní hodnota byla definována v kapitole 2.1.6 Hodnota a cena. Dle teoreticko-metodologické části jsou nejvyužívanější přístupy nákladový, výnosový a porovnávací, které jsou prakticky provedeny v následujících kapitolách.

3.4.1 Tržní hodnota zjištěna nákladovým přístupem

Výsledná nákladová cena, zjištěná tímto přístupem, slouží také, jako podklad pro zjištění výnosové ceny. Konkrétní metodou pro zjištění nákladové ceny, byla zvolena metoda THU – technicko-hospodářských ukazatelů. Pro zjištění je stanovena cena za 1 m³ obestavěného prostoru, která je vztažena k danému standardu nemovité věci, a zohledňují se specifika stavby. Tento údaj je získatelný z webu Stavební standardy (2015), který provozuje společnost RTS, a.s., a která disponuje největší databází stavebních cen v ČR. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb. Ceny vycházejí z minulého období, a proto mohou vznikat rozdíly s cenami aktuálními. Samotná společnost uvádí, že odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25 %, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat, je ± 15 %. Cena pozemku je pak zjištěna z Cenové mapy stavebních pozemků hlavního města Prahy (2015).

Pro stanovení tržní hodnoty je tedy nejprve zjištěna cena stavby, u které je zohledněno opotřebenění, a tím je zjištěna časová cena. Následně se spočte cena pozemku. Po sečtení s časovou cenou dostaneme věcnou cenu celé nemovité věci.

Prvním krokem je tedy zjištění zastavěné plochy a výpočet obestavěného prostoru, který je proveden v tabulce 4 Obestavěný prostor, a vychází celkově na 10 301 m³. Následně pro výpočet časové ceny je zjištěna cena za 1 m³ z databáze cen Stavení standardy (2015), kde jsou stanoveny orientační jednotkové cenu pro Budovu pro bydlení, která má svislé nosné konstrukce zděné z cihel, tvárnic nebo bloků, na 4 508 Kč za m³. V následující tabulce je proveden výpočet ceny stavby.

Tabulka 18 Výpočet ceny stavby

Jednotková cena (Kč/ m ³)	4 508
Celkový obestavěný prostor (m ³)	10 301
Cena stavby (Kč)	46 438 599

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce jsou uvedeny hodnoty: jednotková cena, celkový obestavěný prostor a po vynásobení vychází cena stavby na 46 438 599 Kč. Pro určení časové ceny je potřeba započíst opotřebenění domu, které zjistíme lineární metodou. To se určí jako podíl předpokládané životnosti stavby a

jejího stáří. Předpokládaná životnost byla konzultována s autorizovaným inženýrem v oboru pozemní stavby Ing. Tomášem Svobodou, osloveným technickým odborníkem, a byla stanovena podle jeho doporučení na 170 let.

Tabulka 19 Opotřebení

Předpokládaná životnost	170
Stáří	135
Procento opotřebení	79 %
Opotřebení po zaokrouhlení	80 %

Zdroj: vlastní zpracování

Ve výše uvedené tabulce je vidět celkové stáří, které je 135 let, a předpokládaná životnost stavby, která byla určena po konzultaci se stavebním odborníkem na 170 let. Míra opotřebení vychází na 79 %, pro účely práce je hodnota zaokrouhlena na 80 %.

Věcná cena oceňované nemovité věci je po zohlednění opotřebení **9 287 720 Kč**.

Ocenění pozemku je provedeno stejně jako u administrativní ceny, kde byla cena pozemku počítána v kapitole 3.3.3 Ocenění pozemku.

Výměra pozemku je 427 m² a je celý zastavěný oceňovanou nemovitou věcí. Druh pozemku je tedy zastavěná plocha a nádvoří tzn., že celý pozemek je považován za stavební. Cena zjištěná z cenové mapy daného pozemku je 16 380 Kč. To oceňuje daný pozemek na **6 994 260 Kč**.

3.4.2 Tržní hodnota zjištěna výnosovým přístupem

Zjištění ceny výnosovým přístupem, se používá u nemovitých věcí, které generují pozitivní cash-flow, což odpovídá námi oceňované nemovité věci. Prvním krokem je Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nemovitá věc je na území obce, kde jsou všechny okolní objekty využívány stejně, tedy k rezidenčnímu bydlení, nebo jako administrativní plochy. Autor tedy předpokládá, že pronájem jednotlivých jednotek, je nejlepší využití pro investora v této lokalitě. Variantou by bylo analyzovat možnost rekonstrukce a pronájmu, případně demolice a vystavení nového objektu. To ale není cílem této práce, a proto pro potřeby ocenění bude dále pracováno s tím, že dané využití je to nejlepší.

Druhým krokem je stanovení čistého provozního výnosu, což se dělá v následujících krocích:

- 1) Stanovení hrubého výnosu – k dispozici nejsou žádné nájemní smlouvy, a proto nelze určit reálnou cenu pronajimatelných ploch. Pro zjištění je využit porovnávací přístup nájmu, který byl již použit pro určení výnosu v kapitole 3.3.2 Výpočet ceny výnosovým přístupem, kde bylo zjištěno, že obvyklá jednotková cena je 119 Kč/m² za měsíc a celkové příjmy byly stanoveny na 2 108 460 Kč za jeden rok, jak je uvedeno v téže kapitole v tabulce 13 Výpočet výše výnosu.
- 2) Neobsazenost pronajímaných jednotek je důsledkem vysoké ceny požadované majitelem vzhledem k reálnému stavu domu a pronajímaných jednotek. Neobsazenost, a tedy ztráta při neplacení nájemného, byla určena po konzultaci s majitelem nemovité věci podle jeho zkušeností s pronájmem ploch v daném místě na 10 %. Nabízenou cenu pronajimatelných ploch majitel přizpůsobil opotřebení a stavu pronajímané nemovité věci a přiměřenost ceny se odráží na tom, že rezidenti bydlí v domě delší dobu. Fluktuace a čas na hledání nového nájemníka je tedy minimální, a obsazenost pronajímané nemovité věci činí 90 %.

- 3) Efektivní hrubý výnos se vypočte odečtením ztráty z neobsazenosti, respektive vynásobením běžné obsazenosti.

Tabulka 20 Výpočet Efektivního hrubého výnosu

Hrubý výnos	Kč/rok	2 108 460
Obsazenost nemovité věci	%	90
Efektivní hrubý výnos	Kč/rok	1 897 614

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že po vypočítání 90% obsazenosti nemovité věci je efektivní hrubý výnos 1 897 614 Kč z jeden rok.

- 4) Rezerva na renovace je zjištěna jednodušší metodou, a to procentem z věcné ceny, jak je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 21 Stanovení rezervy na renovace

Věcná cena	Kč	9 287 720
Rezerva na renovace	% z VC	0,70
Rezerva na renovace	Kč	65 014

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že pro výpočet autor zvolil procento ve výši 0,7 % z věcné ceny nemovité věci z doporučeného intervalu v teoretické části, a je počítáno s rezervou na renovace ve výši 65 014 Kč.

- 5) Do položky Provozní výdaje patří několik dílčích částek, bez kterých by nemovitá věc dle platné legislativy nemohla být v provozu. Jednotlivé podpoložky jsou vypsány v následující tabulce.

Tabulka 22 Provozní výdaje

Provozní výdaje		
Pojištění	Kč/rok	18 500
Daň z nemovitých věcí	Kč/rok	74 725
Správa nemovitých věcí	Kč/rok	42 169
Ostatní provozní výdaje	Kč/rok	37 151
Provozní výdaje celkem	Kč/rok	172 545

Zdroj: Vlastní zpracování

Výše jsou vidět stanovené konkrétní částky jednotlivých podpoložek, které patří do provozních výdajů. Pojištění bylo stanoveno formou nabídky od pojišťovny Kooperativa a.s. Daň z nemovitých věcí byla sdělena vlastníkem a vychází na 74 725 Kč. Správa nemovitých věcí byla stanovena procentem z nájmu ve výši 2 % po konzultaci s vlastníkem. V domě je malá fluktuace nájemníků, a proto i náklady na vyhledávání nových nájemců a právní služby jsou malé. Do ostatních provozních výdajů jsou počítány náklady na běžnou údržbu a opravy, které jsou stanovené zvlášť mimo správu nemovité věci. Byly stanoveny opět procentem z věcné ceny. Konkrétně se autor přiklonil k výši 0,4 % z doporučeného intervalu v teoretické části. Celkové provozní výdaje tak vycházejí na 172 545 Kč.

- 6) Nakonec se jednotlivé výdajové položky odečtou od výnosových. Mezi výdajové položky patří Rezerva na renovace a Provozní výdaje. Jako výnosová položka je Efektivní hrubý výnos.

Tabulka 23 Výpočet čistého provozního výnosu

Čistý provozní výnos		
Rezerva na renovace	Kč/rok	65 014
Provozní výdaje	Kč/rok	172 545
Efektivní hrubý výnos	Kč/rok	1 897 614
Čistý provozní výnos	Kč/rok	1 660 055

Zdroj: vlastní zpracování

Jak je vidět po odečtení výdajových položek od efektivního hrubého výnosu vychází Čistý provozní výnos na 1 660 055 Kč.

Třetím následujícím krokem po stanovení Čistého provozního výnosu je stanovení Kapitalizační míry. Z důvodu absence přesných údajů o cenách a výnosech v dané lokalitě, bude kapitalizační míra stanovena třemi doporučovanými metodami. Následně se autor práce přikloní k jedné z variant.

- 1) První použitou variantou bude zákonná hranice, která je určena vyhláškou č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro velké území a je stanovena na 5 %. Jedná se o nejrychlejší a nejjednodušší metodu opodstatněnou právním předpisem, nicméně hodnoty nerozlišují odlišnosti různých lokalit, jak bylo zmíněno v teoreticko-metodologické části.
- 2) Modelování pomocí dílčích tržních faktorů bere v potaz několik hodnot. První z nich je úroková míra bezrizikové investice, například výnos státního dluhopisu, který je dle Kurzy.cz (2015) ve výši 0,68 %. Dalším ukazatelem je míra inflace, kterou udává ČNB (2015) ve výši 0,2 % za říjen roku 2015. Třetím ukazatelem je míra rizika a ruku v ruce s tím, je potřeba započítat i míru životnosti. Protože míra rizika je poměrně vysoká s ohledem na celkový stav nemovité věci a míru životnosti, která byla stanovena na 35 let, a investoři by chtěli zohlednit vyšší prémii. S ohledem na dosahovaný výnos, který uvádí poslední zpráva CEEC research (2015), který se pohybuje kolem 5 %, autor zohledňuje míru rizika a stanovuje požadovanou úrokovou míru ve výši 6 %. Po sečtení všech dílčích tržních faktorů vychází požadovaná kapitalizační míra po zaokrouhlení na 6,88 %.
- 3) Třetí použitou metodou je metoda praktiků, která stanovuje shodně kapitalizační míru pro celý trh. Z důvodu toho, že jsme ve specifické lokalitě, je tato hodnota konzultována s lokální Realitní kanceláří EVROPA s.r.o. a stanovena jejich odborníky na 6,5 %.
- 4) Při využití třech metod byly stanoveny tři odlišné výsledky. První metoda, respektive zákonná hranice, nezohledňuje danou lokalitu, druhá metoda je poměrně nepřesná a subjektivní. Autor se přiklání k třetí metodě, a to metodě praktiků, kdy hodnota 6,5 %, je aktuálně využívána i firmami na trhu. Hodnota také spadá do intervalu prvních dvou metod. Kapitalizační míra je stanovena autorem na **6,5 %**.

Čtvrtým krokem je vypočtení tržní hodnoty výnosovou metodou, kdy pro potřeby práce je využita metoda věčné renty. Tedy s využitím kapitalizační míry je hodnota určená výnosovým přístupem rovna podílu čistého provozního výnosu a kapitalizační míry násobeného stem. Výpočet je proveden v následující tabulce.

Tabulka 24 Výpočet výnosové ceny

Výpočet výnosové ceny		
Čistý provozní výnos	Kč	1 660 055
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	6,50
Výnosová cena	Kč	25 539 306

Zdroj: vlastní zpracování

Výnosová cena vychází při započtení Čistého provozního výnosu ve výši 1 660 055 Kč a při započtení kapitalizační míry ve výši 6,5 % na **25 539 306 Kč**.

3.4.3 Tržní hodnota zjištěna porovnávacím přístupem

Pro zjištění hodnoty porovnávacím přístupem jsou uvedeny podobné objekty, které jsou v realitní inzerci na portálu reality.idnes.cz. Práce využívá metodu čisté podlahové plochy, kdy se přepočte celková cena na 1m² čisté podlahové plochy a po zjištění průměrné ceny se tímto způsobem se přepočte cena u oceňovaného objektu. Zjištěné ceny z inzerce jsou upraveny koeficientem redukce ceny, který upravuje cenu dle jeho zdroje. U inzerovaných cen na webu se ceny upraví o 15% a následně je použit koeficient úpravy na technický stav objektu, který vyrovná rozdíl u zrekonstruovaných objektů oproti oceňovanému, který je v horším stavu.

Objekt 1

Bytový dům podle Reality.iDNES.cz (2015a) o užitné ploše 681 m² na pozemku 474 m² v ul. Zenklova, Praha 8 - Libeň. Dům tvoří 10 samostatných pokojů s vlastním sociálním zařízením s celkovou kapacitou 48 lůžek, kancelář s dispozicí 4+1, 2 obchodní prostory s výlohou a sklad s dílnou. Jedná se o částečně podsklepený 3. patrový cihlový dům bez výtahu, který prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2008. Dům je napojen na veškeré IS. Cena je 24 900 000 Kč.

Objekt 2

Bytový dům dle Reality.iDNES.cz (2015b) o užitné ploše 535 m² na pozemku 362m² v ul. Bořivojova, Praha 3. Dům je napojen na veškeré IS a je v průběžně udržovaném stavu. Nemá výtah a jeho cena je 16 000 000 Kč.

Objekt 3

Reality.iDNES.cz (2015c) inzerují bytový dům o užitné ploše 3 115 m² na pozemku 1 303 m² v ul. Zenklova, Praha 8 - Libeň. Dům má 3 nadzemní podlaží a není podsklepen. Dům je před rekonstrukcí. Je napojen na veškeré inženýrské sítě a nemá výtah. Jeho cena je 66 300 000 Kč.

Objekt 4

Bytový dům na pražském Žižkově v ulici Jeseniova. Dle Reality.iDNES.cz (2015d) je dům z roku 1935 v poměrně dobrém stavu. Má celkem 5 nadzemních podlaží a jeho celková užitná plocha je 3240 m². Dům má výtah a je napojen na veškeré inženýrské sítě. Jeho cena je 80 000 000 Kč.

Objekt 5

Reality.iDNES.cz (2015e) uvádějí bytový dům v ulici Jeseniova z roku 1999. Dům je ve velmi dobrém stavu. Je využíván částečně pro administrativní účely a částečně pro bydlení. Je napojen na veškeré inženýrské sítě a má i výtah. Disponuje celkovou užitnou plochou 989 m² a jeho cena je 34 500 000 Kč.

Objekt 6

Bytový dům inzerovaný na Reality.iDNES.cz (2015f) v ulici Heydukova na Praze 8 je ve stavu před rekonstrukcí. Má 4 nadzemí podlaží, 1 podzemí podlaží a půdu. Je napojen na veškeré inženýrské sítě, disponuje celkovou užitnou plochou 2 292 m² a jeho cena činí 60 000 000 Kč.

Pro shrnutí jsou uvedeny v následující tabulce všechny objekty a je proveden výpočet ceny i se započtením různých koeficientů.

Tabulka 25 Porovnávací přístup

Objekt	Cena (Kč)	Koeficient redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	Výměra (m ²)	Cena za m ² (Kč/m ²)	Koeficient stavu a vybavení	Cena objektu (Kč/m ²)
1	24 900 000	0,85	21 165 000	681	31 079	0,8	24 863
2	16 000 000	0,85	13 600 000	535	25 421	1	25 421
3	66 300 000	0,85	56 355 000	3 115	18 091	1	18 091
4	80 000 000	0,85	68 000 000	3 240	20 988	0,9	18 889
5	34 500 000	0,85	29 325 000	989	29 651	0,7	20 756
6	60 000 000	0,85	51 000 000	2 292	22 251	1	22 251
Průměr							21 712

Zdroj: vlastní zpracování

V prvním sloupci je vidět číslo objektu, následně je uvedena v druhém sloupci jeho inzertní cena. Protože se jedná o dražší nemovitý majetek, autor práce se přiklonil k většímu koeficientu redukce na pramen ceny a to o 15%, aby bylo dosaženo možné „tržní“ ceny. U dražšího majetku, kde je obtížnější najít více srovnatelných nemovitých věcí, bývá cena více nadhodnocena, než u bytových jednotek, kterých je na trhu velké množství, a tudíž se jednodušeji zjišťuje její cena. V dalším sloupci je uvedena absolutní cena po redukcí na pramen ceny. Následuje výměra čisté užitné plochy zjištěná z inzerce. Tou je v dalším sloupci vydělena cena po redukcí na pramen ceny a je zjištěna cena za m² čisté užitné plochy. Následuje stanovení koeficientu stavu a vybavení. U třech nemovitých věcí je koeficient 1, protože nemovité věci vypadají dle inzerované fotodokumentace na podobný stav. U dalších nemovitostí je koeficient stanoven jinak. U Objektu 4 je stanoven na 0,9, protože prošel částečnou rekonstrukcí. U objektu 1 je stanoven koeficient 0,8, protože se jedná o objekt, který prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2008. U objektu 3 je stanoven koeficient 0,7, protože se jedná o výrazně novější budovu, jejíž opotřebení je daleko menší a je odhadováno na cca 20 let. V posledním sloupci jsou vynásobeny ceny za m² stanovenými koeficienty a je zjištěna jednotková cena. Poslední řádek pak uvádí průměr všech zjištěných cen a vychází na **21 712 Kč**.

Oceňovaný bytový dům disponuje čistou užitnou plochou 1 472,8 m² a po vynásobení jednotkovou cenou vychází cena zjištěná porovnávacím přístupem na **31 977 311 Kč**.

3.5 Rekapitulace a vyhodnocení

V práci byl oceněn nemovitý majetek několika přístupy, které jsou specifikovány v teoretické části této práce. Výsledky jsou shrnuty v následující tabulce. Nutno podotknout, že cena pozemku je počítána zvlášť.

Tabulka 26 Rekapitulace

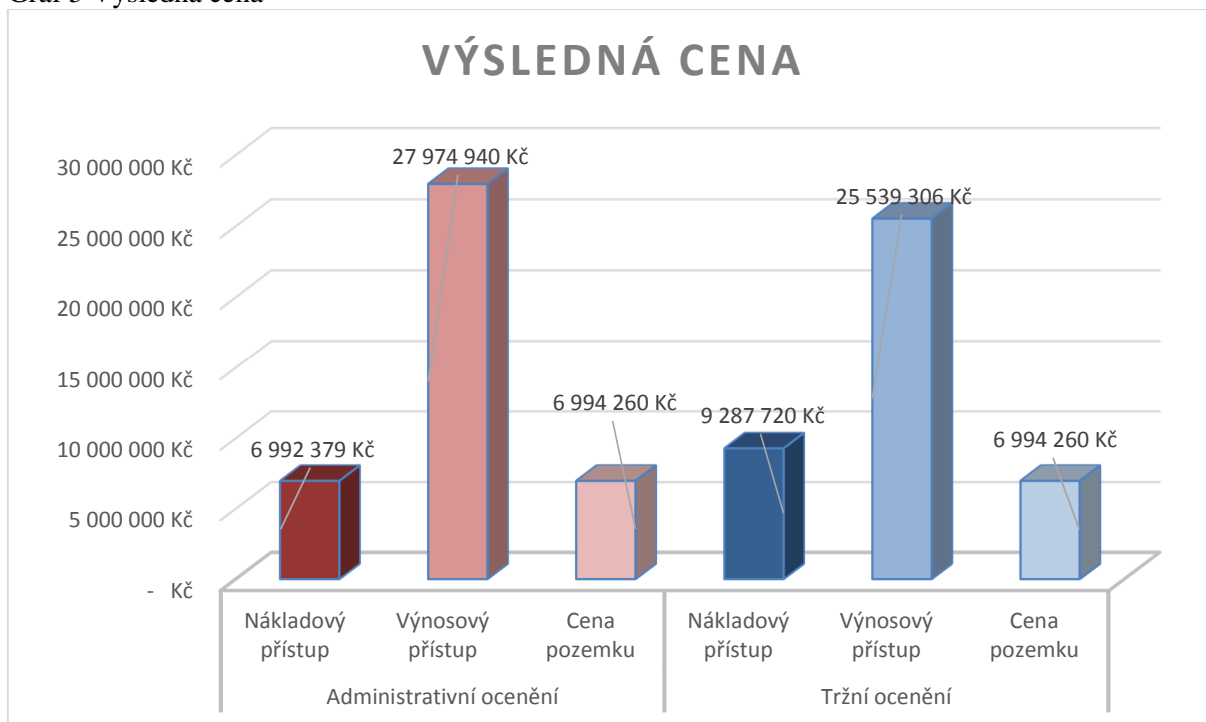
Způsob ocenění	Přístup	Zjištěná cena (Kč)
Administrativní ocenění	Nákladový přístup	6 992 379
	Výnosový přístup	27 974 940
	Cena pozemku	6 994 260
Tržní ocenění	Nákladový přístup	9 287 720
	Výnosový přístup	25 539 306
	Cena pozemku	6 994 260

Zdroj: vlastní zpracování

Z výsledků jasně vyplývá, že ocenění nákladovým přístupem je stanoveno na několika násobně nižší částku než ocenění výnosovým přístupem. Tento rozdíl je především způsoben stavebním stavem a stáří nemovitého majetku, kde hraje velkou roli opotřebení. Administrativní ocenění pomocí nákladového přístupu bylo stanoveno na 6 992 379 Kč, zatímco tržní ocenění pomocí nákladového přístupu, do které není zahrnuto tak velké množství koeficientů, bylo stanoveno na 9 287 720 Kč. Oproti tomu cena dle výnosového přístupu, který odráží skutečnou tržní cenu více než nákladový přístup, byla stanovena při počítání s pomocí vyhlášky, tedy administrativním oceněním, na 27 974 940 Kč. Za pomoci tržního ocenění stejným přístupem byla cena stanovena na 25 539 306 Kč.

Byť dochází k ocenění stejnými přístupy, je zde patrný rozdíl ve výsledcích, které jsou lépe vidět při grafickém porovnání níže.

Graf 5 Výsledná cena



Zdroj: vlastní zpracování

Z vizualizovaných výsledků je vidět, že rozdíl mezi výnosovými přístupy jednotlivých ocenění činí 2 435 634 Kč. A proti tomu rozdíl mezi nákladovými přístupy obou ocenění činí 2 295 341 Kč. Cena pozemku je v obou případech stejná, protože byla využita v obou případech stejná metoda výpočtu. Výsledkem je tedy stanovení jedné z cen jako tržní. Z důvodu

velkého rozdílu mezi cenami, je v obou případech upřednostněna cena zjištěná výnosovým přístupem, protože trh by ji vzhledem k výši výnosu, který oceňovaný nemovitý majetek přináší, akceptoval. U administrativního ocenění se výnosová cena rovná ocenění kombinací nákladového a výnosového přístupu.

Výsledná cena zjištěná administrativním oceněním je tedy součet ceny za stavbu zjištěnou výnosovým přístupem a ceny pozemku tedy **34 969 200 Kč**.

Výsledná cena zjištěná tržním oceněním je také součet ceny za stavbu zjištěnou výnosovým přístupem a ceny pozemku tedy **32 533 566 Kč**.

3.6 Komparace výsledků ocenění a doporučení

Pro komparaci obou typů ocenění byla stanovena v kapitole 2.6 Metodologie následující kritéria:

1. složitost ocenění;
2. absolutní rozdíl mezi výslednými cenami zjištěnými nákladovým a výnosovým přístupem;
3. porovnání výsledné ceny s cenou zjištěnou porovnávací metodou.

V prvním kritériu, složitost ocenění, je složitější tržní oceňování. Byť délkou zpracování je kratší, tak zde využívané metody pro různou korekci ceny, pro zjištění opotřebení nebo případně pro zjištění kapitalizační míry atd. jsou zjišťovány většinou odborným odhadem, což je na první pohled jednodušší, ale v praxi to znamená, mít velký přehled, aby odhad byl co nejpřesnější a nedošlo k chybě. Administrativní ocenění je v tomto bodě výrazně jednodušší, byť na první pohled pracuje s obrovským množstvím koeficientů. Většina hodnot je dána vyhláškou, a tudíž jsou hodnoty jasné. Autor ocenění není nucen k odhadování a tím eliminuje možné chyby. V tomto kritériu je tedy celkově lepší administrativní ocenění.

Druhým kritériem byl zvolen absolutní rozdíl mezi výslednými cenami zjištěnými nákladovým a výnosovým přístupem v rámci stejného typu ocenění.

Tabulka 27 Rozdíl mezi nákladovým a výnosovým přístupem

Přístup/typ ocenění	Administrativní ocenění (Kč)	Tržní ocenění (Kč)
Nákladový přístup	6 992 379	9 287 720
Výnosový přístup	27 974 940	25 539 306
Rozdíl	20 982 260	16 251 586

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky je patrné, že rozdíl mezi nákladovým a výnosovým přístupem v administrativním ocenění je 20 982 260 Kč, kdežto u tržního ocenění je to 16 251 586 Kč. Z toho vyplývá, že rozdíl mezi výsledky dvou různých přístupů je u tržního ocenění menší o 4 730 975 Kč oproti rozdílu výsledků dvou přístupů u administrativního ocenění. Tím jsou tedy výsledky přístupů tržního ocenění, jejichž výsledky jsou v menším rozdílu hodnot, hodnoceny pozitivněji.

Třetím kritériem bylo zvoleno porovnání obou typů ocenění s cenou zjištěnou porovnávacím způsobem, která byla zjištěna v kapitole 3.4.3 Tržní hodnota zjištěná porovnávacím přístupem, a byla stanovena na 31 977 311 Kč. Při porovnání je administrativní cena, která vyšla celkem na 34 969 200 Kč, o 2 991 889 Kč vyšší, než cena zjištěná porovnávacím přístupem. Cena zjištěná tržním oceněním, která byla stanovena na 32 533 566 Kč, je pak o 556 255 Kč vyšší, než cena zjištěná porovnávacím přístupem. V tomto kritériu je pozitivněji hodnocen výsledek

tržního ocenění nemovitého majetku, jehož výsledná cena a cena zjištěná dalším nezávislým přístupem, tvoří menší rozdíl, než v případě ceny administrativního ocenění. Tím je poskytnuto další pomyslné vodítko k určení tržního ocenění jako metody optimální.

Při komparaci výsledků bylo zjištěno, že administrativní ocenění je jednodušší z hlediska jasně daných hodnot všech koeficientů a potřebných čísel vyhláškou. Cena je následně jednoduše vypočtena. Není zde nutné využívat další metody ke zjištění potřebných údajů, což do jisté míry výpočet zjednodušuje v tom smyslu, že dva různí lidé dojdou touto metodikou jednodušeji ke stejnému výsledku. Kdežto u tržního ocenění do výpočtu zasahuje mnohem více odborných, ale zároveň i více subjektivních názorů, které na závěr mohou přinášet odlišné výsledky. Nicméně, jak ukazuje druhé i třetí kritérium, je tržní hodnota lepší jak s ohledem na menší rozdíl cen, tak i ve srovnání s porovnávacím přístupem zjištění ceny. Autor se na základě těchto zjištění přiklání k využití tržních metod oceňování, přičemž je možné vyhlášku využít pro kontrolu stanovených koeficientů, ale zároveň nebrání autorovi ocenění při zpřesnění výsledku dle vlastní kompetence.

4 Závěr

Tématem této diplomové práce je oceňování nemovitostí a to především dva různé směry, které jsou v České republice využívány. První směr oceňování dle cenového předpisu, nebo-li administrativní oceňování, je dáno zákonem a využívá se především v případech, kdy se občan dostává do kontaktu se státem, který potřebuje sjednocenou metodiku pro oceňování. Druhým směrem je oceňování tržní, které vzniklo postupným vývojem na realitním trhu a to především z důvodu nesouladu s oceňováním administrativním, které dosahovalo určitých odlišností od skutečně realizovaných cen na trhu.

Práce se ve své teoreticko-metodologické části věnuje právě celé problematice oceňování, přibližuje a definuje pojmy, s kterými je pracováno, a popisuje různé přístupy k oceňování s důrazem na odlišnosti obou směrů, které jsou v praxi aplikovány. Přístupy jako takové jsou u obou směrů stejně pojmenované, ale liší se jejich metodika. Při administrativním oceňování, kde je stanoveno velké množství koeficientů pro úpravy cen, se vychází z aktuálně platné oceňovací vyhlášky ve znění pozdějších předpisů, kde jsou všechny hodnoty stanovené ale i s možným ročním zpožděním jsou aplikovány. Pro příklad se jedná o ceny stavebních prací, které jsou zjištěny jeden rok a vyhodnoceny až za rok 2013. V roce 2014 jsou pak uvedeny v oceňovací vyhlášce, která platí minimálně rok, takže i v roce 2015 se oceňuje podle zjištěných cen z roku 2013. Proti tomu je zde oceňování tržní, které hodnoty nemá stanovené, ale existuje řada metod, které uvádějí, jak danou hodnotu zjistit či vypočítat. Tržní ocenění má tak mnohem větší toleranci a možnosti k individuální úpravě ceny dle úsudku autora.

Cílem této práce je komparace až samotných výsledků ocenění dle cenového předpisu tedy administrativní ocenění a tržního principu tedy tržní ocenění. K tomu je provedeno ocenění činžovního domu na Praze 8 a to právě oběma směry. Ke komparaci byly vybrány dva přístupy a to nákladový přístup a výnosový přístup. Právě vyhláška stanovuje využití těchto přístupů k ocenění daného typu nemovitosti, a proto musejí být výsledky komparovány se stejně zjištěnými výsledky. Pro samotnou komparaci výsledků, je v praktické části ještě provedeno ocenění na základě porovnávacího přístupu, s kterým jsou předešlé přístupu v poslední kapitole komparovány.

Předposlední kapitola praktické části shrnuje výsledky zjištěné nákladovými a výnosovými přístupy a zároveň stanovuje administrativní a tržní cenu. Samotná komparace je pak provedena v poslední kapitole praktické části a byla pro ni stanovena následující kritéria:

1. Složitost ocenění,
2. absolutní rozdíl mezi výslednými cenami zjištěnými nákladovým a výnosovým přístupem,
3. porovnání výsledné ceny s cenou zjištěnou porovnávacím přístupem.

Při provedení komparace bylo první kritérium vyhodnoceno na základě získaných kompetencí autora práce popisnou formou. Lepším bylo shledáno administrativní ocenění, a to z důvodu jasně daných hodnot ve vyhlášce. Tím dochází k eliminaci rizika spojeného s upravováním jednotkové ceny, nebo se zjišťováním kapitalizační míry apod. V rámci druhého kritéria byla pozitivněji vyhodnocena cena zjištěná tržním oceněním, protože rozdíl mezi oběma použitými přístupy, tedy nákladovým a výnosovým, je o 4 730 975 Kč menší, než rozdíl výsledků mezi oběma přístupy v rámci administrativního ocenění. Ve třetím kritériu jsou porovnávány obě zjištěné ceny s cenou zjištěnou porovnávacím přístupem, přičemž tato cena byla celkem stanovena na 31 977 311 Kč. Tržní hodnota, která byla stanovena na 32 533 566 Kč, tedy vyšší o 556 255 Kč, byla vyhodnocena, jako více se blíží k ceně zjištěné porovnávacím přístupem, než cena administrativní. Administrativní cena byla stanovena na 34 969 200 Kč a je tak vyšší o 2 991 889 Kč, než cena zjištěná porovnávacím přístupem. Tím je tedy výsledek zjištěný

administrativní cenou více vzdálený od ceny zjištěné porovnávacím přístupem, než cena zjištěná tržním přístupem, a tudíž se jako vhodnější ukázala cena tržní.

Autor se přiklání k volbě tržního oceňování, které je sice rizikovější, s ohledem na individuální úpravu a promítnutí subjektivního názoru, proti tomu ale dosahuje lepších výsledků, což potvrzuje výsledek komparace. Především pak třetí kritérium, porovnání výsledné ceny s cenou zjištěnou porovnávacím přístupem, což je nezávislá metoda potvrzující výsledek. Jako doporučení pro částečnou eliminaci rizika autor navrhuje stanovení rozptylu cen okolo ceny zjištěné administrativním oceněním ve výši 20 %. Pokud se cena zjištěná tržním oceněním nachází v daného rozptylu, pak je potvrzena její možná správnost. Nenachází-li se autorem určená cena na základě tržního ocenění v daném rozptylu, poukazuje to buď na možnou chybu, nebo na velmi specifický případ, který je nutné blíže zkoumat a věnovat mu větší pozornost. Pro přesné stanovení rozptylu je nutné provést měření a vyhodnocení na širším vzorku, což není předmětem této práce a autor uvádí hodnotu pouze jako příklad.

Tím by se současně eliminovalo riziko lidského faktoru, které dokáže ovlivnit výsledek jakýmkoli směrem a současně by se mohlo alespoň částečně zabránit realitním tržním bublinám, které rychle akcelerují trh, ale současně vyvolávají spirálovité efekty, které končí od osobních bankrotů až po velké finanční krize, které mohou hýbat i s globální hospodářskou situací.

5 LITERATURA

Primární zdroje

ČSN 73 4301. *Obytné budovy*. Praha: Český normalizační institut, 2004.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů*. 17. 6. 1997.

Zákon č. 338/1992 Sb., České národní rady o dani z nemovitostí. In: *Sbírka zákonů*. 4. 5. 1992.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů*. 8. 8. 2013.

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví. In: *Sbírka zákonů*. 12. 12. 1991.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů*. 3. 2. 2012.

Zákon č. 444/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 6. 12. 2011.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). In: *Sbírka zákonů*. 17. 12. 2013.

Monografie

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011, 138 s. ISBN 978-80-245-1818-3.

HEŘMAN, Jan. *Oceňování majetku*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2005, 149 s. ISBN 80-245-0967-9.

HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012, 67, 10 s. ISBN 978-80-214-4557-4.

MUŽÍK, Václav. *Stavitelství se zaměřením na základy oceňování nemovitostí*. 1. vyd. V Praze: Oeconomica, 2013, 340 s. ISBN 978-80-245-2007-0.

ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.

SEDLÁKOVÁ, Renáta. *Výzkum médií: nejužívanější metody a techniky*. Vyd. 1. Praha: Grada, 2014, 539 s., [4] s. obr. příl. Žurnalistika a komunikace. ISBN 978-80-247-3568-9.

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Vydání první. Praha: FINECO, 2015, 128 stran. ISBN 978-80-86590-14-1.

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické, 2008, 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.

ŠIMEČEK, Tomislav a Albert BRADÁČ. *Místně obvyklé nájemné*. 2., aktualiz. vyd. Praha: Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR, 2011, 84 s. ISBN 978-80-260-1163-7.

VYCHOPEŇ, Jiří. Nemovitě věci v podnikání. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 213 s. ISBN 978-80-7478-634-1.

ZAZVONIL, Zbyněk. Administrativní ceny nemovitostí. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2013, 200 s. ISBN 978-80-87865-03-3.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty pozemků*. Vyd. 1. Praha: Oeconomica, 2007, 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

Internetové zdroje

ADAMUS, Aleš. *Plánování oprav objektu na základě fyzické a ekonomické životnosti* [online]. 2012 [cit. 2015-10-28]. Dostupné z: <http://stavba.tzb-info.cz/regenerace-domu/8517-planovani-oprav-objektu-na-zaklade-fyzicke-a-ekonomicke-zivotnosti>

CEEC Research. *Studie developerských společností 3Q/2015* [online]. In: . Praha: Trigema, a.s., 2015, 2015-10-8, s. 31 [cit. 2015-11-17]. Dostupné z: <http://www.ceec.eu/research/?iResearchId=107>

Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy. *Praha.eu* [online]. Praha: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, 2015, 2015-1-15 [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: <http://mpp.praha.eu/app/map/cenova-mapu>

Česká národní banka. *Česká národní banka* [online]. Praha: Česká národní banka, 2015, 2015-11-10 [cit. 2015-11-17]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/cs/index.htm>

Katastr nemovitostí. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. Praha: Státní správa zeměměřičství a katastru, 2015, 2015-9-2 [cit. 2015-11-30]. Dostupné z: http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=ipgzGIWFnumP_ihBq4UM1oImvfp6CrLvr8cIDt_5jFe8FdyS76EkT044wQivZnDT0al-jlAM4X47oksS0LYOpssB53dsaqMS-j0aNTvhyH-Zlksv-ncWLDQmbzII0Zmk

Kurzy.cz. *Kurzy* [online]. Praha: Kurzy.cz, spol. s r.o., 2015, 2015-10-31 [cit. 2015-11-17]. Dostupné z: <http://www.kurzy.cz/cnb/ekonomika/vynos-desetileteho-statniho-dluhopisu-maastrichtske-kriterium/>

Lungová, M. (2011). HOSPODÁRSKÁ KRIZE 2008 - 2009: ANALYZA PRÍČIN. *E+M Ekonomie a Management*, (2), 22-30. Retrieved from <http://search.proquest.com/docview/876259934?accountid=17203>

Reality.iDNES.cz. *IDNES.cz* [online]. Praha: MAFRA, 2015a, 2015-11-16 [cit. 2015-11-17]. Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/komercni-nemovitost/najemni-dum/praha-liben-zenklova/7875860?sh=d5556b2e8e>

Reality.iDNES.cz. *IDNES.cz* [online]. Praha: MAFRA, 2015b, 2015-11-16 [cit. 2015-11-17]. Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/komercni-nemovitost/najemni-dum/praha-zizkov/7711660?sh=d5556b2e8e>

Reality.iDNES.cz. *IDNES.cz* [online]. Praha: MAFRA, 2015c, 2015-8-25 [cit. 2015-11-17]. Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/komercni-nemovitost/najemni-dum/praha-8/7820959?sh=d5556b2e8e>

Reality.iDNES.cz. *IDNES.cz* [online]. Praha: MAFRA, 2015d, 2015-10-31 [cit. 2015-11-17]. Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/komercni-nemovitost/najemni-dum/praha-zizkov-jeseniova/7609919?sh=d5556b2e8e>

Reality.iDNES.cz. *IDNES.cz* [online]. Praha: MAFRA, 2015e, 2015-10-15 [cit. 2015-11-17]. Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/komercni-nemovitost/najemni-dum/praha-3/7690012?sh=d5556b2e8e>

Reality.iDNES.cz. *IDNES.cz* [online]. Praha: MAFRA, 2015f, 2015-9-25 [cit. 2015-11-17]. Dostupné z: <http://reality.idnes.cz/detail/prodej/komercni-nemovitost/najemni-dum/praha-liben-heydukova/7521431?sh=d5556b2e8e>

Sreality.cz. *Sreality.cz* [online]. Praha: Seznam.cz, a.s., 2015a, 2015-9-12 [cit. 2015-9-26]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-karlin-vikova/713965660#img=0&fullscreen=false>

Sreality.cz. *Sreality.cz* [online]. Praha: Seznam.cz, a.s., 2015b, 2015-9-14 [cit. 2015-9-26]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-karlin-thamova/985945620#img=0&fullscreen=false>

Sreality.cz. *Sreality.cz* [online]. Praha: Seznam.cz, a.s., 2015c, 2015-9-23 [cit. 2015-9-26]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/praha-karlin-brezinova/475644630#img=0&fullscreen=false>

Sreality.cz. *Sreality.cz* [online]. Praha: Seznam.cz, a.s., 2015d, 2015-9-23 [cit. 2015-9-26]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/praha-karlin-sokolovska/345955423#img=0&fullscreen=false>

Sreality.cz. *Sreality.cz* [online]. Praha: Seznam.cz, a.s., 2015e, 2015-9-25 [cit. 2015-9-26]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/praha-karlin-saldova/565545634#img=0&fullscreen=false>

Sreality.cz. *Sreality.cz* [online]. Praha: Seznam.cz, a.s., 2015f, 2015-9-13 [cit. 2015-9-26]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/praha-karlin-sokolovska/756343520#img=0&fullscreen=false>

Sreality.cz. *Sreality.cz* [online]. Praha: Seznam.cz, a.s., 2015g, 2015-9-25 [cit. 2015-9-26]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/praha-karlin-sokolovska/764945432#img=0&fullscreen=false>

Sreality.cz. *Sreality.cz* [online]. Praha: Seznam.cz, a.s., 2015h, 2015-9-24 [cit. 2015-9-26]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/praha-karlin-sokolovska/485755634#img=0&fullscreen=false>

Sreality.cz. *Sreality.cz* [online]. Praha: Seznam.cz, a.s., 2015ch, 2015-9-18 [cit. 2015-9-26]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+kk/praha-karlin-petraslezaka/985945620#img=0&fullscreen=false>

Sreality.cz. *Sreality.cz* [online]. Praha: Seznam.cz, a.s., 2015i, 2015-9-24 [cit. 2015-9-26]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/1+1/praha-karlin-urxova/985945620#img=0&fullscreen=false>

Stavební standardy. *České stavební standardy* [online]. Praha: RTS, a.s., 2015, 2015-3-21 [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2015.html

Záplavová území. *Praha.eu* [online]. Praha: Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy, 2015, 2015-1-15 [cit. 2015-11-29]. Dostupné z: http://mpp.praha.eu/app/map/zaplavova_uzemi