



Ekonomická
fakulta
Faculty
of Economics

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

Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích
Ekonomická fakulta
Katedra ekonomiky

Bakalářská práce

Oceňování bytové jednotky

Vypracovala: Johana Dobešová
Vedoucí práce: Ing. Filip Petráč, Ph.D.

České Budějovice 2016

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta ekonomická
Akademický rok: 2013/2014

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Johana DOBEŠOVÁ**
Osobní číslo: **E12330**
Studijní program: **B1103 Aplikovaná matematika**
Studijní obor: **Finanční a pojistná matematika**
Název tématu: **Oceňování bytové jednotky**
Zadávající katedra: **Katedra ekonomiky**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem bakalářské práce je charakteristika postupů a principů a jejich aplikace při oceňování nemovitého majetku na příkladu bytu.

Osnova:

Literární rešerše.

Metodika a cíl práce.

Charakteristika trhu s nemovitostmi ve vybrané lokalitě.

Ocenění nemovitosti.

Zhodnocení rozdílností jednotlivých faktorů působících na cenu nemovitosti v průběhu jejího ocenění.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: 40 - 50 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

Baudyš, P. (2010). Katastr nemovitostí. Praha: C. H. Beck.

Bradáč, A. (2009). Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Akademické nakladatelství CERM.

Kahr, J., & Thomsett, M. C. (2006). Real Estate Market Valuation and Analysis. Hoboken: John Wiley.

Ort, P. (2007) Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Bankovní institut vysoká škola.

Vyhláška MF ČR č. 450/2012 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Filip PETRÁCH, Ph.D.

Katedra ekonomiky

Datum zadání bakalářské práce:

12. března 2014

Termín odevzdání bakalářské práce:

30. dubna 2015


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.

děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
L.S. ntská 13 (26)
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Ivana Faltová Leitmanová, CSc.

vedoucí katedry

Prohlašuji, že svojí bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. b platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 7. září 2016

.....

Johana Dobešová

Poděkování

Chtěla bych poděkovat vedoucímu bakalářské práce Ing. Filipu Petráchovi, Ph.D. za jeho věcné připomínky, vedení a pevné nervy. Dále bych chtěla poděkovat své rodině a blízkým, za jejich podporu nejen při psaní bakalářské práce, ale i celém studiu.

Obsah

1. ÚVOD.....	3
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE	4
2.1. NEMOVITÉ VĚCI.....	4
2.1.1. Pozemek	4
2.1.2. Parcela	5
2.1.3. Právo stavby.....	6
2.1.4. Stavba	6
2.1.5. Jednotka.....	7
2.2. KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	7
2.3. ZÁKLADÍ HLEDISKA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V ČR	8
2.3.1. Cena.....	9
2.3.2. Hodnota	10
2.3.3. Účely oceňování.....	11
2.3.4. Podklady pro oceňování	12
2.3.5. Subjekty provádějící oceňování	13
2.4. METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	14
2.4.1. Administrativní ocenění	15
2.4.2. Tržní ocenění	16
2.5. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ A MEZINÁRODNÍ STANDARDY	22
2.5.1. IVSC (International Valuation Standard Committee).....	22
2.5.2. TEGoVA (The European Group of Valuers Associations)	23
2.6. TRH NEMOVITOSTÍ.....	23
3. CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	25
4. VLASTNÍ PRÁCE	35
4.1. VÝVOJ CEN BYTŮ	37
4.1.1. Průměrné ceny bytů v ČR (2007 – 2014).....	37
4.1.2. Vývoj průměrných cen bytů dle okresů (2007 – 2014).....	38
4.1.3. Porovnání průměrných cen bytu dle jeho dispozice	39
4.1.4. Vývoj průměrných cen bytů v roce 2015 až 2016, prognóza budoucího vývoje.....	40
4.2. OCENĚNÍ JEDNOTKY DLE CENOVÉHO PŘEDPISU	42
4.2.1. Porovnávací způsob	42
4.2.2. Nákladový způsob.....	49

4.3.	OCENĚNÍ BYTOVÉ JEDNOTKY NA BÁZI TRHU	52
4.3.1.	Porovnávací metoda	52
4.3.2.	Výnosovým způsob	55
4.3.3.	Nákladový způsob dle metody THU	56
4.4.	VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA BYTOVÉ JEDNOTKY	58
5.	ZÁVĚR	59
I.	SUMMARY	61
II.	SEZNAM ZDROJŮ	62
III.	SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK	64
IV.	SEZNAM PŘÍLOH	65

1. ÚVOD

V době transformace ekonomiky České republiky z centrálně plánované na ekonomiku tržní, tedy po roce 1989, začal v České republice růst i význam oceňování. Před rokem 1989 neměly ceny vztah k trhu a jeho fungování, stejně tak jako k vztahu nabídky s poptávkou. Ceny byly centrálně plánovány a je tedy logické, že zde byl velký rozdíl od reálných tržních cen. Ceny na bázi nabídky a poptávky v této době fungovaly pouze v tzv. šedé ekonomice a v důsledku jejího fungování odpovídaly daleko více tržním cenám. Po roce 1989 došlo k prosazení principu nabídky s poptávkou a tedy i variability cen a díky tomu vzrostla i potřeba odborníků, kteří by cenu nezávisle stanovili. Oceňování lze obecně označit za proces, kdy je majetku přiřazena určitá peněžní hodnota. Umět totiž přiřadit majetku správnou hodnotu je v současné době velmi důležité a je užívána v několika sférách lidské činnosti.

V České republice se v oblasti oceňování setkáváme se dvěma základními principy oceňování nemovitostí a to oceňování na základě cenového předpisu a tím tak zjištěná cena administrativní a oceňování na základě trhu a tím tak zjištěná tržní hodnota. Oceněním na základě cenového předpisu je cena určená na základě zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášek, které na něj navazují. Druhým způsobem je ocenění nemovitostí na bázi trhu, neboli tržní ocenění, nebo ocenění na tržních principech a výsledkem je tedy tržní hodnota. Zvláště díky existenci ocenění na bázi trhu je nezbytně nutné, aby osoba provádějící ocenění byla zkušená, jelikož ceny se neustále mění. Cílem bakalářské práce je charakteristika postupů a principů a jejich aplikace při oceňování nemovitého majetku na příkladu bytu.

2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

Pro pochopení problematiky týkající se oceňování bytové jednotky, je nejprve důležité vymezit základní pojmy. Zvláště poté, kdy 1. 1. 2014 nabyt účinnost nový Občanský zákoník. Další nezbytností pro vymezení těchto pojmů je také praktická část této bakalářské práce, kde budou tyto základní pojmy užity a jejich pochopení je tedy nezbytné.

2.1. NEMOVITÉ VĚCI

„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 určená věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ (§ 498 zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník). Občanský zákoník (č. 89/2012 Sb.) dále prohlašuje věci nemovitou právo stavby a jednotku. Dále také říká, že součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem. Součástí jsou také stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (výjimkou jsou dočasné stavby), dále pak to, co je v pozemku zapuštěno, nebo upevněno ve zdech. Rostlinstvo, vzešlé na pozemku je také jeho součástí.

Dle Občanského zákoníku (č. 89/2012 Sb.) jsou veškeré další věci movité, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná.

2.1.1. Pozemek

Dle § 2 zákona o katastru nemovitostí (č. 256/2013 Sb.) je pozemek charakterizován jako část zemského povrchu, která je oddělena od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, dále hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem. Dále také hranicí jiného práva dle § 19. Hranicí rozsahu práva stavby, druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

Pozemky se dle katastrálního zákona (č. 256/2013 Sb.) dělí na:

- a) Pozemky zemědělské, jako například orná půda, chmelnice, vinice a další.
- b) Nezemědělské pozemky jako pozemky lesní, vodní plocha a zastavěné plochy, nádvoří a plochy ostatní

Členění pozemků je také uvedeno v § 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, členění stavebních pozemků pro účely oceňování je uvedeno v odstavci 2 tohoto zákona:

a) „*nezastavěné pozemky,*

- *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- *evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
- *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití, V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- *evidované v katastru nemovitostí s právem stavby*

b) *zastavěné pozemky,*

- *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
- *evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*

c) *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí. “*

2.1.2. Parcela

Parcelou rozumíme pozemek, který je geometricky a polohově určen. Také musí být zanesen v katastrální mapě a musí nést parcelní číslo. Parcelu dělíme na stavební a pozemkovou. Pozemkem, který je evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří je stavební parcela. Pozemkovou parcelou je pak pozemek, který tyto kritéria nesplňuje (Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí).

2.1.3. Právo stavby

Podle Občanského zákoníku (č. 89/2012 Sb.) je věcí nemovitou také právo stavby. Součástí práva stavby je také stavba, pokud vyhovuje tomuto právu, ale podléhá také ustanovením o nemovitých věcech. Pozemek, který je zatížený zástavním právem lze zatížit právem stavby pouze v případě souhlasu zástavního věřitele.

Vznik práva stavby může být nabyt smlouvou, vydražením, nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, tedy stanoví-li tak zákon. Právo stavby zřízené rozhodnutím orgánu veřejné moci nebo smlouvou vzniká zápisem do veřejného seznamu. Právo stavby nesmí být podle Občanského zákoníku zřízeno na více jak 99 let, lze tedy zřídit pouze dočasně. Z veřejného seznamu musí být patrný poslední den doby, na kterou je právo zřízeno. Právo stavby, které stavebník získal vydražením, nabývá na 40 let. Tuto dobu, na kterou je právo stavby zřízeno, může zkrátit nebo prodloužit soud, pouze pokud k tomuto shledá spravedlivé důvody.

2.1.4. Stavba

Stavbu definuje stavební zákon (č. 1813/2006) jako veškerá stavební díla, která vznikají montážní nebo stavební činností. Výrobek, který plní funkci stavby, považuje tento zákon také za stavbu.

Stavební zákon také vymezuje pojem dočasná stavba a stavba pro reklamu. Dočasnou stavbou se dle tohoto zákona rozumí stavba, u které je stavebním úřadem předem omezena doba jeho trvání. Stavba pro reklamu je stavba sloužící k reklamním účelům. Dle zákona o oceňování majetku (§ 3, zákona č. 151/1997 Sb.) se stavby pro účely oceňování dělí na:

- Pozemní stavby, kterými například jsou budovy (stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, které mají jeden nebo více ohraničených užitkových prostor), jednotky, venkovní úpravy.
- Dále stavby inženýrské a speciální pozemní jako dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, atd.
- A další stavby speciálního charakteru – vodní nádrže, rybníky a jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví oceňovací vyhláška (č. 441/2013 Sb.). Pro oceňovací účely se posuzuje účel užití stavby.

2.1.5. Jednotka

Jak již bylo zmíněno, Občanský zákoník (č.89/2012 Sb.) definuje Jednotku jako věc nemovitou. Označuje ji jako byt či nebytový prostor, jakož i soubor bytů nebo nebytových prostorů. „*Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné.*“ (§ 1159 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník).

2.2. KATASTR NEMOVITOSTÍ

Paragraf č. 1 zákona o katastru nemovitostí České republiky (č. 256/2013 Sb.) definuje katastr nemovitostí jako veřejný seznam obsahující soubor údajů o nemovitostech, jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení a práva k nemovitým věcem vymezených tímto zákonem. Dále říká, že katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem (pro účely poplatku, daní a jiných peněžitých plnění), k ochraně životního prostředí a nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, statistické a hospodářské.

Předmětem evidence katastru nemovitostí mimo jiné jsou:

- jednotky vymezené dle občanského zákoníku,
- jednotky vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb. zákon o vlastnictví bytů, kterým se upravuje některé spoluvlastnické vztahy k budovám, bytům a nebytovým prostorům a některé zákony se jím doplňují.

Katastrální mapa

Katastrální mapa je mapou polohopisnou s velkým měřítkem a popisem. Tato mapa zobrazuje veškeré nemovitosti a katastrální území, které jsou předmětem katastru nemovitostí. Pozemky a stavby se v katastrální mapě zobrazují obrazem hranic daného útvaru, pozemky se tedy značí průmětem jejich hranic a stavby se zobrazují průmětem vnějšího obvodu. Pozemky se dále označují parcelními čísly a značkami druhů pozemků (Heřman J., 2005, str. 47).

Veřejnost katastru

Dle § 52 zákona o katastru nemovitostí (č. 256/2013 Sb.), má právo do katastru nahlížet, pořizovat z něj pro svou potřebu opis, výpis nebo náčrty a získávat údaje ze sbírky listin každý, pokud není stanoveno jinak.

Poskytování údajů z katastru

Údaje, jako je výpis, opis nebo kopii a také identifikaci parcel vyhotoví na požádání katastrální úřad. Tyto listiny jsou veřejné a prokazují stav, který je evidovaný v katastru na nich uvedeném okamžiku.

Do údajů v katastru nemovitostí lze nahlížet i v elektronické podobě, každý tedy může získat dálkový přístup pomocí počítačové sítě (zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí).

Zápis do katastru

Katastrální zákon (č. 256/2013 Sb.) uvádí zápisy do katastru, které se provádějí různými způsoby, a je velmi důležité tyto způsoby od sebe rozlišit kvůli odlišnosti právního významu.

a) Vklad

Na základě pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu a jeho povolení lze provést vklad. Vkladem se do katastru zapisují věcná práva, nájem a pacht jako i rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám.

b) Záznam

Návrh na záznam podává ten, kdo má na jeho provedení právní zájem, orgán veřejné moci nebo územní samosprávný celek. Tento návrh musí být doložen listinou dokládající právo, které má zájem zapsat. Záznamem do katastru se zapisují práva odvozená od práva vlastnického.

c) Poznámka

Katastrální úřad zapíše poznámku na základě rozhodnutí nebo oznámení soudu. Dále pak státního zástupce, policejního orgánu, správce daně a obchodního závodu, vyhlášovacého nebo pozemkového úřadu soudního exekutora, dražebníka, nebo toho, v jehož prospěch má být poznámka zapsána a doloží návrh. Poznámkou zapíše katastrální úřad významné informace týkající se evidovaných nemovitostí či vlastníků v katastru zapsaných a jiná oprávnění.

2.3. ZÁKLADÍ HLEDISKA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V ČR

Oceňování je proces, kdy je předmětu, souboru předmětu, práv apod. přiřazen peněžní ekvivalent (Bradáč a kol., 2009). Při oceňování nemovitých věcí je zapotřebí rozlišit

pojmy hodnota a cena. Tyto dva pojmy jsou často zaměňovány, ztotožňovány nebo brány za synonyma.

2.3.1. Cena

Zákon o cenách (č. 526/1990 Sb.) definuje cenu jako peněžní částku, která je sjednána při prodeji a nákupu zboží, nebo je cena určena k účelům jiným, než je prodej podle zvláštního předpisu. Postup dle toho zákona platí i pro převody práv, převody a přechody vlastnictví k nemovitým věcem včetně jejich užívání.

Pojem cena je užívaný pro skutečně zaplacenou, nabízenou či požadovanou částku za zboží nebo službu. I když částka může i nemusí být zveřejněna, stále zůstává historickým faktem a může i nemusí mít vztah k hodnotě věci (Bradáč et al., 2009).

Funkce ceny jsou informační, motivační, alokační a distribuční.

Tržní ekonomika rozděluje ceny do dvou základních typů:

- ceny regulované,
- ceny smluvní.

Regulované ceny jsou ceny stanovené nebo přímo usměrňované státními orgány. Zákon o účetnictví (č. 563/1991 Sb.) v § 25 rozlišuje ceny na:

- cena a náklady související s pořízením majetku, tedy cena pořizovací,
- cena bez nákladů souvisejících s pořízením majetku, tedy cena pořízení,
- v době, kdy se o majetku účtuje, mluvíme o ceně reprodukční,
- vlastní náklady, tedy cena, která odpovídá nákladům přímo vynaloženým na výrobu či jinou činnost související s pořízením daného majetku a dále také nákladům nepřímým, které se k výrobě či jiné činnosti vztahují.

Smluvní ceny jsou výsledkem dohody o výši a způsobu, jakým má být cena vytvořena mezi prodávajícím a kupujícím. Musí však být dostatečně znám či určen způsob její tvorby. Smluvní cena, je cena, která na rozdíl od ceny regulované nepodléhá cenové regulaci. Je výsledkem dohody mezi prodávajícím a kupujícím o výši a způsobu vytvoření ceny (Heřman, J., 2005, Bradáč a kol., 2009).

2.3.2. Hodnota

Hodnotou rozumíme ekonomický pojem, který vyjadřuje jakýkoliv užitek či prospěch plynoucí pro vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Hodnota tedy není skutečně zaplacenou nebo nabízenou či požadovanou cenou, ale vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím (službami) a kupujícími a prodávajícímu. Nemovitosti přináší užitek přímo v podobě možnosti bydlení či pro výrobní nebo podnikatelskou činnost. Nebo také nepřímo a to možností pronájmu nemovitosti a tudíž mít v podobě nájemného užitek.

Existuje mnoho druhů hodnot, například věcná, výnosová, tržní apod., podle toho, jak jsou definovány. Každá hodnota však může být vyjádřena zcela jiným číslem, při oceňování je tedy velmi důležité vždy zcela přesně definovat, jakou hodnotu zjišťujeme (Bradáč a kol., 2009).

Tržní hodnota

Tržní hodnota je pojem velmi užívaný nejen v oblasti oceňování, je cílem práce odhadce zjistit tuto hodnotu. Na rozdíl od tržní ceny, což je ekonomicky konkrétní pojem pro cenu dosaženou v daném čase, konkrétním kupujícím a za konkrétní majetek, je tržní hodnota pojem ekonomicky obecný. Můžeme říct, že vyjadřuje střední hodnotu cenového rozptylu předpokládaných tržních cen. Tržní cenu na rozdíl od tržní hodnoty nemůže odhadce stanovit. (Ort, 2007)

Účetní hodnota

Tuto hodnotu definuje zákon o účetnictví (č. 563/1991 Sb.) a opatření Ministerstva financí ČR. Účetní hodnota se od hodnoty tržní liší, je to hodnota, která je vykazovaná ve finančních výkazech pro účely účetnictví.

Věcná hodnota

Věcnou hodnotu získáme jako reprodukční cenu věci upravenou o přiměřené opotřebení (opotřebení, které odpovídá průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání). Dále je snížena o náklady na opravu vážných závad, díky kterým není možné okamžité užívání (Bradáč a kol., 2009).

Výnosová hodnota

Tuto hodnotu lze charakterizovat jako součet odúročených budoucích příjmů z nemovitosti. Jedná se o jistinu, kterou je potřeba uložit při stanovené úrokové míře, aby byli úroky z této jistiny stejné jako čistý výnos z dané nemovitosti. U nemovitostí se tedy jedná o nájemné za rok, které je očištěno o roční náklady za provoz nemovitost. Jsou to například odpisy, správa nemovitosti, daň, pojištění apod. (Bradáč a kol., 2009).

Porovnávací hodnota

Jak už název napovídá, tato hodnota je výsledkem porovnávacích metod. Porovnáním cen obdobných nemovitostí, které jsou realizovány v nedávné době na trhu, tuto hodnotu zjistíme. Musíme však zohlednit odlišnosti a faktor času (Heřman, 2005).

Pojistná hodnota

Tato metoda má svá legislativní specifika a vyjadřuje se podle pojišťovací politiky. Pojistná hodnota majetku je částka, která by měla být uvedena v pojistné smlouvě a bude tedy vyplacena v případě pojistné události (Heřman, 2005).

Reprodukční cena

Vyjadřuje hodnotu, za kterou by bylo možné pořídit stejnou či obdobnou věc v sobě ocenění. Oproti věcné hodnotě není korigována o opotřebení. Existují různá zjednodušení jako metoda agregovaných položek nebo metoda technickohospodářských ukazatelů (Bradáč a kol., 2009).

2.3.3. Účely oceňování

Jak uvádí Žitek (2005) je nespočetné množství případů, kdy je požadováno ocenění. Účely oceňování neboli důvody, kvůli kterým je požadováno ocenění, jsou nejčastěji:

- **Změna vlastnictví**

Jedná se zejména o pomoc kupujícím při vytváření ceny, kterou budou ochotni zaplatit, na straně druhé pomoc prodejcům při určení prodejní ceny.

- **Financování a úvěrování**

Ocenění slouží k odhadu hodnoty jistiny hypotečních úvěrů. Poskytuje také informace

investorovi při rozhodování mezi investováním do obligací, hypoték či jiných druhů jistin.

- **Kompenzace vyplývající obviněným ze soudních rozhodnutí**

Zejména odhad škod vzniklých na majetku, odhad hodnoty majetku jako celku před vzniklou škodou nebo po jeho poškození.

- **Účetní záležitosti**

Ocenění hmotného a nehmotného majetku a přecenění aktiv.

- **Daňové záležitosti**

Ocenění zde slouží jako základ pro výpočet základu daně (z převodu majetku, darovací a dědické). Vymezení odepisovatelných položek (např. budovy) a výše odpisů.

- **Poradenství při rozhodování o investicích**

Zejména pro potřeby splátkového kalendáře, pomoc bankám a pojišťovněm.

„Většina ocenění je prováděna proto, aby byla identifikována částka pravděpodobné realizace, pokud by proběhla transakce s majetkem.“ (ŽÍTEK, 2004, str. 43)

2.3.4. Podklady pro oceňování

Seznam podkladů pro ocenění je povinen uvést znalec (odhadce) v nálezové části znaleckého posudku (odhadu). U jednotlivých dokladů se uvede název, kdo a kdy jej vydal a schválil, číslo jednací a k tomu podstatné informace. Podklady pro ocenění jsou zejména:

- výpis z katastru nemovitostí, který by neměl být starší než 3 měsíce,
- kopie příslušné části katastrální mapy, kde jsou vyznačeny oceňované pozemky, odpovídající skutečnosti,
- výpis z pozemkové knihy, především u starších staveb,
- cenová mapa pozemků, pokud je v dané obci k datu odhadu vypracována a je dostupná,
- výkresová dokumentace, která je pokud možno schválena stavebním úřadem,
- stavebně právní dokumentace, například stavební povolení, územní a kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných změn – rekonstrukcí a modernizací,
- nájemní smlouvy a výměry nájemného,
- přiznání k dani z nemovitostí

- pojistné smlouvy na pojištění staveb a odpovědnosti za škodu,
- smlouvy o správě nemovitostí, o službách spojených s opravami a provozem nemovitosti,
- výsledky místního šetření provedené osobně odhadcem,
- příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura,
- databáze informací, například o požadovaných cenách při nabídce realitní inzerci (Bradáč a kol., 2009).

2.3.5. Subjekty provádějící oceňování

a) Znalec

Činnost znalců upravuje zákon o znalcích a tlumočnících (č. 36/1967 Sb.). Tento zákon říká, že znalce jmenuje ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu (v rozsahu v němž je k tomu pověřen ministrem spravedlnosti). Znalcem se může stát jak fyzická tak i právnická osoba. Jmenovaní znalci se zapisují do seznamu znalců a tlumočníků, které vedou krajské soudy v obvodu, kde má znalec místo trvalého pobytu.

Aby se fyzická či právnická osoba mohla stát znalcem, musí splnit následující podmínky:

- musí být státním občanem České republiky, nebo jiného členského státu EU, pokud mu bylo vydáno potvrzení o přechodném pobytu nebo trvalému pobytu na území České republiky. Může být také státním příslušníkem jiného než členského státu Evropské unie, který má povolení k trvalému pobytu v České republice,
- musí být způsobilý k právním úkonům v plném rozsahu,
- musí být bezúhonný,
- nesmí být v posledních 3 letech ze seznamu znalců a tlumočníků vyškrtnut pro porušení povinností,
- musí mít potřebné zkušenosti a znalosti z oboru, v němž má působit,
- vlastnit takové vlastnosti, díky kterým je předpoklad, že bude znaleckou činnost vykonávat řádně,
- musí souhlasit se jmenováním.

Činnost znalců využívají zejména orgány trestního řízení a soudy. Dále ji využívají například banky, pojišťovny, soukromé firmy a osoby. Posudek znalce může být vyhotoven jak v elektronické tak písemné podobě.

b) Odhadce

Podmínky pro výkon profese odhadce majetku upravuje živnostenský zákon (č. 130/2008 Sb.). Podle toho zákona je možné požádat o vydání živnostenského oprávnění pro následující kategorie oceňování majetku:

- movité a nemovité věci,
- nehmotný a finanční majetek
- podniky.

Živnostenský zákon (č. 130/2008 Sb.) rovněž stanovuje požadavky na odbornou praxi žadatele o živnostenské oprávnění odhadce s ohledem na vybranou kategorii oceňování majetku a vymezuje tyto požadavky na:

- zamezení střetu zájmů,
- uchování důvěrnosti informací,
- řádné provozování živnosti,
- pojištění profesní odpovědnosti za případné škody vzniklé v souvislosti s vykonávanou činností odhadce majetku,
- zajištění systému jakosti a odpovědnosti.

Provozování odhadcovské činnosti není omezeno jakýmkoliv předpisem, přesto existuje snaha sdružení odhadců majetku TEGoVA¹ koordinovat odhadcovskou činnost pomocí certifikačním norem ISO a určitých profesních kritérií.

2.4. METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Při oceňování nemovitostí v České republice se můžeme setkat s dvěma základními metodami, tyto disciplíny jsou naprosto odlišné a nelze zaměňovat jejich výsledky. Jednou z nich je ocenění nemovitostí pomocí administrativního ocenění, toto ocenění je použito hlavně v případech, kdy je požadováno ocenění dle postupů zákona o oceňování

¹ The European Group of Valuers Associations – evropská organizace, která sdružuje jednotlivé národní asociace odhadců. Je neziskovým sdružením, které se skládá z 63 sdružení odhadců z 34 zemí, což představuje více než 70 000 odhadců v Evropě.

majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Druhou metodou je tržní ocenění, které se použije v případech, kdy má být výsledkem tržní hodnota (hodnoty) na ní založené.

V jakých případech použít administrativní nebo tržní ocenění v ČR určuje zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (č. 151/1997 Sb.).

2.4.1. Administrativní ocenění

Jak již bylo uvedeno, pro účely oceňování nemovitosti způsobem administrativním jsou postupy uvedené ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. V příloze vyhlášky nalezneme koeficienty, základní ceny, přírážky a srážky a další údaje nutné pro potřebu ocenění. Postup určení této ceny je tedy přesně definován vyhláškou, znalci se drží jasně předepsaných postupů.

Tento způsob stanovení ceny má uplatnění v případech, kdy je potřeba cenu regulovat. Je objektivní, ale nezohledňuje další cenové vlivy, pokud nejsou definovány oceňovací vyhláškou i když mohou cenu ovlivnit.

V praxi se administrativní ocenění využívá zejména v případech daňových účelů, tedy pro stanovení daně z nabytí nemovitých věcí (odhad.net, 2016).

- **Ocenění pozemku**

Pro zjištění ceny pozemku se vychází ze stavu pozemku uvedeného v katastru nemovitostí. Pokud však nastane nesoulad mezi skutečností a stavem, který je uveden v katastru nemovitostí, vychází se ze stavu skutečného.

Pozemek se pro účely oceňování dělí na stavební pozemek, zemědělský pozemek, lesní pozemek, vodní plochy a jiné pozemky. Pro každý z nich upravuje zákon o oceňování majetku způsob ocenění (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

- **Oceňování staveb**

Při oceňování stavem administrativním způsobem se postupuje dle § 4 zákona o oceňování majetku (č. 151/1997 Sb.). Pokud tedy nestanoví tento zákon jinak, stavba se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem, či jejich kombinací. Použití jednotlivých metod u jednotlivých druhů staveb stanovuje oceňující vyhláška (č. 441/2013 Sb.). Stavba se oceňuje dle účelu jejího využití.

- **Oceňování bytové jednotky**

Oceňování bytové jednotky je v České republice upraveno zákonem o oceňování majetku (č. 151/1997 Sb.), konkrétně pak § 8. Byt, nebo jednotka, která byt zahrnuje, se oceňuje včetně podílu na společných částech nemovitosti a příslušenství domu určené pro užívání. Dále se jednotka, která je nebytovým prostorem nebo nebytový prostor zahrnuje, oceňuje včetně podílu na společných částech nemovitost (i v případě když jsou umístěny mimo dům) a včetně podílu na nemovitých věcech, které tvoří příslušenství domu.

Cena jednotky se na rozdíl od ceny stavby zjistí nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Velikost podílu na společných částech, které k jednotce přísluší, se zjistí z veřejného seznamu a způsob jejich ocenění stanoví vyhláška. Podlahová plocha jednotky je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností, způsob určení těchto výměr stanovuje vyhláška. Pozemek, který je součástí jednotky se oceňuje samostatně a jeho cena se poté připočte k ceně jednotky.

2.4.2. Tržní ocenění

V České republice můžeme za růst významu oceňování určit rok 1989. V této době nastala transformace národní ekonomiky ČR z centrálně řízené na tržní (Heřman, 2005). Dle Orta (2013) vývoj legislativy v posledních letech ilustruje, že i právní systém v ČR opouští od zastaralých forem práve z dob centrálně řízené ekonomiky, které jsou zcela odlišné od skutečně fungujícího trhu.

Jak již bylo uvedeno, tržní ocenění musí vycházet především z trhu (trhu s nemovitostmi). Dále musí odrážet stav nabídky a poptávky na daném trhu, konkurenceschopnost nemovitostí a mnoho dalších podnětů, které právě z tržního prostředí plynou (Zazvonil, 1996). Jak uvádí Heřman (2005), tržní ocenění je odlišné od ocenění administrativního převážně z důvodu vyšších nároků na znalce při stanovení ceny nemovitosti tržním způsobem. Znalec musí prokázat znalost oceňované věci a schopnost posoudit její úroveň. Dále musí prokázat velmi dobrou úroveň v orientaci na trhu, znalost konkurenčního prostředí, nabídky, poptávky, rizik, trendů atd. „*Metodika tržního ocenění je tedy obvykle dána svobodnou vůlí a úvahou znalce provádějícího ocenění*“ (Heřman, 2005, str. 71)

Dle Kokošky (2000) spočívá základní myšlenka trhu v tom, že zde neexistují prakticky žádné metodiky, omezení či systémy jednoznačně regulující cenu majetku na trhu, kromě trhu jako takového.

Ve většině literatur jsou uváděny 3 základní metody tržního ocenění – porovnávací, výnosová a nákladová.

a) **Nákladové metody (Metoda věcné hodnoty)**

Podle Orta (2013) se s nákladovou metodou většina odhadců v České republice setkala nejdříve. Uvádí, že v minulosti existovalo období, které tento přístup nekriticky upřednostňovalo, nejvíce pak v německo-rakouském prostředí. Toto preferování nákladové metody vychází z domněnky, že každý investor, který myslí ekonomicky, bude stavbu stavět způsobem přinášející co největší zisk a minimum provozních a investičních nákladů. Nákladové metody odrážejí zejména technický pohled na danou nemovitost, výsledkem je věcná hodnota, která by měla odpovídat na otázku, jaké by byly současné celkové náklady na opětovné zbudování oceňované věci ke dni ocenění, vč. nákladů na pořízení pozemku (Heřman, 2005).

I dle Zazvonila (1996) spočívá nákladová metoda v první řadě v porovnání nákladů na znovuvybudování obdobných nemovitostí, s těmi, které jsou oceňovány. Vycházíme pak za základní koncepce, že jasně myslící kupující nebude za normálních podmínek ochoten přistoupit na cenu, která je vyšší než výše nákladů na znovuvybudování shodné nemovitosti. Za těchto podmínek můžeme tedy věcnou hodnotu nemovitostí definovat jako sumu hodnoty pozemku a výše nákladů postavené stavby. Výše nákladů postavené stavby může být snížena o její případné znehodnocení.

Je možno použít následující postupy:

- Metoda THU (technicko - hospodářských ukazatelů)

Tato metoda, někdy označována jako globální způsob ocenění nákladovým způsobem a spočívá v zobrazení stavebních nákladů. Tuto metodu můžeme označit za metodu nejběžnější, avšak její omezení spočívá v tom, že zobrazuje stavební náklady, i když se trh s nemovitostmi řídí nejen těmito náklady ale i dalšími faktory

- Rozpočtová metoda

Tento způsob výpočtu je nejsložitější a nejpracnější díky nutnosti projektové dokumentace, jednotkových cen položek rozpočtu a podrobného výkazu výměr (Zazvonil, 1996).

„Množství jednotlivých prvků v měřených jednotkách (např. ks, m², běžné metry) se vynásobí jednotkovou cenou a takto vzniklé položky se na závěr sečtou.“ (Dušek, 2011, str. 66.)

- Metoda agregovaných položek (stavebnicový způsob)

Metoda agregovaných položek je založena na podobném principu jako metoda rozpočtová. Spočívá v ocenění skupiny příbuzných položek agregovaně (najednou) (Dušek, 2011). Zazvonil (1996) označuje tuto metodu jako stavebnicový způsob a uvádí, že tento způsob spočívá v součtu ocenění dílčích konstrukčních částí nebo funkčních dílů stavby.

b) **Výnosové metody**

Přesto, že způsoby výpočtu výnosové hodnoty jsou často odlišné, je ve většině případů stejným jmenovatelem ocenění užítku, který z vlastnictví nemovitosti plyne a to formou nájemného (Dušek, 2011).

Užitek definujeme v tomto případě jako čistý výnos, který je po určitou dobu od nemovitosti očekáván. Výnosová hodnota se pak ve většině případů týká nemovitosti jako celku, tedy stavby a pozemku. Lze říci, že výnosová metoda je založena na vztahu předpokládajícím rovnost výnosové hodnoty součtu očekávaných výnosů, které v budoucnu plynou z nemovitosti a jsou přepočtené na současnou hodnotu (Zazvonil, 1996, str. 99).

Tato metoda má obvykle velice dobrou vypovídající schopnost u objektů, které jsou určeny ke komerčnímu využití ovšem za předpokladu správného ověření tržních vstupů, kterých je při výpočtu zapotřebí. Zejména pak výše nájemného, obsazenost nemovitosti, vyhodnocení velikosti plochy, určení míry kapitalizace a nákladů, které jsou spojené s užíváním dané nemovitosti (Kokoška, 1999, str. 59).

Ort (2013) uvádí, že výnosová metoda je oproti porovnávací méně časově náročná a v praxi se lze často setkat s požadavkem klienta určit tzv. předběžné stanovisko

k tržní hodnotě. Výnosovou hodnotu můžeme tedy použít jednak jako „rychlý test“ hodnoty nebo jako korektor hodnoty zjištěné jiným způsobem.

Tři základní metody tržních výnosových přístupů:

- Výnosová hodnota s věčnou rentou

Věčná renta je nejčastěji užívaná metoda při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Tato metoda je založena na principu konstantního výnosu z nemovitosti po dostatečně dlouhou dobu (Bradáč a kol., 2009). Nejprve se stanoví roční nájemné, poté náklady a následně tedy čistý roční výnos, ten představuje právě věčnou rentu, kterou je potřeba převést na současnou hodnotu pomocí kapitalizační míry (Dušek, 2011).

- Výnosová hodnota s dočasnou rentou

Hlavním rozdílem oproti výnosové hodnotě s věčnou rentou, jak už sám název napovídá, u výnosové hodnoty s dočasnou rentou nepředpokládáme neomezenou životnost nemovitosti, ale uvažujeme o příjmu z nemovitosti jen po určité období. Stejně jako u předchozí varianty výpočet začíná stanovením čistého ročního nájemného. Poté vyčíslení nákladů, které jsou spojené s provozem nemovitosti (na údržbu, správu, ztráty na nájemném). Nyní ve výpočtu nastává rozdíl, oproti věčné rentě, se u dočasné renty nezapočítává amortizace. Místo amortizace bude použit zásobitel, díky rozdílnosti životnosti stavby a pozemku. Odečtením nákladů od čistého ročního nájemného vzniká čistý roční výnos.

- Metoda DCF

Výnosová hodnota metodou diskontovaných peněžních toků, se dle Duška (2011) používá zejména v anglosaských zemích. Pro zjištění užitku plynoucího z nemovitosti jsou užity příjmy a výdaje, které jsou spojeny s vlastnictvím a provozem dané nemovitosti, namísto výnosů a nákladů. Příjmy a výdaje jsou po určitou dobu sledovány a předpokládá se následný prodej nemovitosti.

Kapitalizační míra

Míra kapitalizace je proměnnou, která má značný vliv na výpočet hodnoty nemovitosti výnosovým způsobem (Dušek, 2011).

Ort (2013) uvádí, že kapitalizační míra je určitým vyjádřením zhodnocení kapitálu, který byl do podniku vložen. Je parametrem, který v jediné hodnotě sdružuje míru výnosnosti, míru návratnosti a míru rizika.

Odhad kapitalizační míry vychází z následujících předpokladů:

- nemovitost musí být brána za investiční instrument,
- musí mít vlastnosti dlouhodobého aktiva (životnost je v řádu desítek let),
- investování do nemovitostí je spojeno s rizikem, nejistotou spojenou s výší hodnoty na konci období (Dušek, 2011).

Výpočet kapitalizační míry není dle Orta (2013) nijak složitý, a uvádí jej jako poměr tržních cen, které byly na trhu skutečně realizovány a skutečných výnosů.

Ort (2013) uvádí „Metodu praktiků“, která je označována též jako makléřská či obchodní metoda. Tato metoda je velmi oblíbená například u realitních makléřů a spočívá v myšlence, že v rozvinutých a stabilních ekonomikách za průměrné inflace kolísá kapitalizační míra kolem 10%.

Dalším způsobem, jak určit kapitalizační míru je převzetí údaje, který je uveden ve Vyhlášce č. 441/2013 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku² (oceňovací vyhláška). Tento způsob zjištění kapitalizační míry je nejjednodušší a jeho výhodou je opora právního předpisu. Na druhé straně je nevýhodou časové zpoždění, dále to, že údaj kapitalizační míry je průměrný pro celou Českou republiku. Jistou nevýhodou je i možná nedůvěra zadavatele ocenění v odbornou schopnost odhadce, pokud není schopen tuto hodnotu sám analyzovat, ale jen ji přebírá z jiného zdroje (Ort, 2013).

c) **Porovnávací metoda**

Porovnávací metoda, jak už název sám napovídá, spočívá v komparaci hodnoty oceňovaných nemovitostí s hodnotou nemovitostí, které jsou podobné a byly v nedávné době obchodovány. Výsledkem je porovnávací hodnota. Tento přístup bývá také označován jako přístup na bázi trhu nebo tržní přístup, neboť užije-li se tento postup správně, jsou v něm obsaženy jak náklady, tak i výnosy a to v poměru, který uznává sám trh (Zazvonil, 1996).

Dle Orta (2013) tuto metodu není možné použít na nově vzniklých trzích. Je to z důvodu nutnosti existence určité databáze porovnatelných nemovitostí. Tato databáze se podle

² Dle přílohy č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 činí kapitalizační míra pro budovy typu J, Bytové domy typové 5,5%.

některých pramenů vytváří 30 let a to za předpokladu standardních a kontinuálních trhů. Při vytváření databáze porovnatelných nemovitostí nastávají dva problémy. Prvním z nich je úplnost informací a druhým je pravdivost získaných informací. Vytváření databáze je založeno na sběru a třídění cen, z obchodních transakcí, které byly skutečně realizované. Informace k vytvoření databáze může odhadce získat z vlastních zdrojů, využitím zpětné vazby u nemovitostí, které byly oceněny a porovnat odhadnutou tržní cenu se skutečně realizovanou cenou. Dále lze informace získat z kupních smluv či z realitních vývěsek, odborných časopisů, reklam, realitních periodik apod. Nutností je nejen data sbírat, ale také je třídit, vyhodnocovat, aktualizovat a upravovat a dbát na nezkreslenost dat.

K dosažení optimálních výsledků a tedy i správné aplikaci této metody, musí být splněny následující podmínky:

- nemovitosti si musí být skutečně podobné,
- ceny porovnávaných nemovitostí musí být aktuální, a musí vycházet z dostatečného množství realizovaných obchodů, popřípadě ze statistik,
- porovnání musí být provedeno ve stejných podmínkách (Zazvonil, 1996).

Ort (2013) uvádí 3 podmínky, aby aplikace porovnávací metody byla správná, je třeba vybrat vhodné porovnávané nemovitosti:

- cena za jednotku by se neměla u porovnávané a oceňované příliš lišit,
- použité korekce by neměly být vyšší než 50 %,
- porovnávané nemovitosti by měly být ideálně některé lepší a některé horší, než je oceňovaná nemovitost. Pokud záměrně vybereme všechny porovnávané nemovitosti horší (lepší), získáme sice matematicky správnou hodnotu, ale tržně nesmyslné číslo.

Protože i vybrané podobné nemovitosti nemohou být stejné a každá nemovitost je svým způsobem jedinečná, je při uplatnění porovnávací metody potřeba tyto odlišnosti a rozdílnosti zohlednit v ceně následujícími dvěma způsoby:

- Za jednotlivé odlišné položky je k porovnávací ceně přičtena či odečtena určitá peněžní částka, která tyto odlišnosti promítá. Velikost srážky lze také vyjádřit v procentní formě z ceny porovnávané.
- Nebo se odlišnosti zohlední pomocí koeficientů, které mají hodnotu 1 v případě shody, v případě horší odlišnosti hodnotu nižší než 1 a v případě odlišnosti, která je lepší, nese koeficient hodnotu větší než 1 (Zazvonil, 1996).

Zohlednění rozdílností mezi jednotlivými nemovitostmi by mělo vždy probíhat podle určitého řádu, zejména kvůli riziku opomenutí některé z odlišností či naopak aby nedošlo k zahrnutí některých vlivů vícekrát. Výběr velikosti korekčního činitele závisí na několika faktorech, například časový odstup v porovnání, morální a fyzické opotřebení, různá vybavenost, poloha nemovitosti, apod. (Zazvonil, 1996).

Korekční činitele musí být vždy podloženy relevantními dokumenty a cenovou argumentací (Ort, 2013).

2.5. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ A MEZINÁRODNÍ STANDARDY

Oceňování nemovitostí v zahraničí se do značné míry v každé zemi odlišuje. Způsob oceňování v zahraničí můžeme rozdělit na dva druhy, prvním je regulace oceňování nemovitostí zákonem, druhým je ocenění, které je založeno nejen na zákonech, ale také na modelových případech a technických normách.

Do zemí, kde oceňování reguluje platná legislativní norma, patří například Spolková republika Německo, zde odpovídající vyhláška o oceňování nemovitostí formuluje, na rozdíl od České republiky, pouze základní přístupy, nikoli všechny proměnné, které jsou při oceňování použity (Dušek, 2011).

Jako opačný příklad můžeme uvést například Velkou Británii, kde je oceňování prováděno na základě tzv. „Červené knihy“ vydané Královským ústavem autorizovaných odhadců, Akciovou společností odhadců a licitátorů a Institutem ohodnocování zisků a oceňování. Tato publikace neuvádí teorii ani metody oceňování nýbrž definuje termíny užívané při oceňování, doporučuje způsoby ocenění v jednotlivých případech, způsoby ocenění pro konkrétní účely a způsob shromáždění, zpracování a vyhodnocení informací (Bradáč, 2009).

S globalizací a internacionalizací obchodu s nemovitostmi vzniká potřeba odstranění odlišností různých oceňovacích kultur a porozumění jednotlivých účastníků trhu (Dušek, 2011).

2.5.1. IVSC (International Valuation Standard Committee)

Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy byl založen v roce 1981, se sídlem hlavní centrály v Londýně. IVCS je nezávislá, nezisková organizace, která formuje a

implementuje všeobecně přijímané normy pro oceňování aktiv po celém světě v zájmu veřejnosti (ivsc.org, 2016).

2.5.2. TEGoVA (The European Group of Valuers Associations)

Evropská asociace odhadců TEGoVA vznikla roku 1997, je neziskovou organizací, jež sdružuje 61 oceňovacích asociací z 33 zemí a své hlavní sídlo má v Bruselu (Bradáč, 2009). Jejím cílem je formování celoevropských standardů pro oceňovací metody a terminologii, podpora v oblasti oceňování v celé Evropě, poskytnout vzdělání na vysoké úrovni odhadců, podpora certifikace podle normy EN 45013, apod. (Dušek, 2011). „*Kromě stanovených standardů pro zákazníka a zastupování zájmů svých členů, poskytuje TEGoVA i jedinečnou cestu k podnikání*“ (tegova.org, 2012).

Českým členem TEGoVy je **Česká komora odhadců majetku (ČKOM)**. Jejím cílem je sdružování odhadců majetku v celé ČR a tak prohlubovat jejich kvalifikaci a zvýšení kvality služeb, které poskytují, dále například komunikace se státními orgány, které se zabývají oceňováním majetku, použití nových poznatků ze souvisejících oborů, organizace mezinárodních a národních seminářů, kongresů a mnoho dalších činností. (ckom.cz, 2008).

2.6. TRH NEMOVITOSTÍ

Stejně tak, jako jiné ekonomické systémy, lze i trh nemovitostí dělit na účastníky a objekty trhu, jakožto i na vzájemné vztahy mezi nimi.

Objektem trhu se stávají nemovitosti, respektive vlastnická práva k nemovitostem a základní dva subjekty, které se pohybují na tomto trhu, představují na straně jedné prodávající (vlastník nemovitosti) na straně druhé kupující. Tyto subjekty současně na trhu s nemovitostmi znázorňují nabídku a poptávku (Dušek, str. 34, 2011).

a) Kupující – poptávka

Lze uvést několik základních motivů kupujícího, který se chce stát vlastníkem nemovitosti. Jedním z nich je užitek, který mu nemovitost může přinést, tedy určitá potřeba získat danou nemovitost pro vlastní bydlení či podnikání. Kupní cena představuje pro kupujícího náklad, který musí vynaložit na zajištění těchto ploch. Kupující se tedy rozhoduje dle poměru vynaložených nákladů a užitku. Alternativou

koupě nemovitosti je její pronájem. Druhým motivem je užitek plynoucí z výnosů z pronájmu nemovitosti. Za těchto okolností má koupě nemovitosti investiční charakter a nemovitost je investičním instrumentem. Dalšími motivy jsou například výstavba nemovitosti, kde se subjekt stává stavebníkem, a náklady představují náklady vynaložené na danou stavbu (Dušek, 2011).

b) **Prodávající – nabídka**

Dle Zazvonila (1996) je nabídka určena množstvím a druhem nemovitostí, které jsou určeny k prodeji, nebo pronájmu za odlišné ceny v daném časovém období.

Vlastník nemovitost nabízí k prodeji na trhu nemovitostí za situace, kdy už mu daná nemovitost nepřináší požadovaný užitek. Je to například v situacích, kdy daná nemovitost kapacitně nestačí a není možnost ji rozšířit (růst rodiny, rozšiřování výrobních programů). Či naopak růst nákladů a tedy vyhledávání menší nemovitosti s menšími náklady. Jako další příklad můžeme uvést i polohu nemovitosti, která již nemusí být pro vlastníka vyhovující, zejména v případě stěhování za novou pracovní příležitostí, atp. Nabídku také podporuje výstavba nových nemovitostí za účelem dosažení zisku developera jež projekt zrealizoval a následně prodal zájemcům (Dušek, 2011).

Za další účastníky na trhu nemovitostí můžeme označit realitní makléře, jež můžeme charakterizovat jako prostředníka mezi prodávajícím a kupujícím. Realitní makléři shromažďují poptávku a nabídku nemovitostí a poskytují poradenství. Dalším subjektem jsou banky, které poskytují úvěry a umožňují tak financování z cizích zdrojů.

Důležitou roli hraje také stát, jež vytváří právní prostředí a nastavení pravidel ochrany práv nájemců apod. Trh s nemovitostmi také ovlivňuje prostřednictvím daní, regulací, atp. (Dušek, 2011).

Je třeba si uvědomit, že trh s nemovitostmi je dynamický kontinuálně probíhající souhrnný proces, jež se stále vyvíjí (Zazvonil, 1996).

3. CÍL A METODIKA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Hlavním cílem bakalářské práce je charakteristika postupů a principů a jejich aplikace při oceňování nemovitého majetku, a následné aplikace těchto metod a postupů na příkladu bytu.

Majetkem určeným k ocenění je byt o velikosti 74 m², s dispozicí 3+1 na sídlišti Vajgar v Jindřichově Hradci.

Práce je rozdělena na část teoretickou a část praktickou. První, teoretická část se bude zabývat vymezením základních pojmů jak na základě zákonného ustanovení, tak i odborné literatury. Dále budou uvedeny účely oceňování, stěžejní poklady pro oceňování a subjekty provádějící oceňování, a podmínky, za kterých mohou danou činnost vykonávat.

V neposlední řadě budou vymezeny a popsány metody oceňování nemovitostí v České republice ať už na bázi cenového předpisu či na bázi trhu s nemovitostmi. Tyto metody budou porovnány s metodami užívanými v zahraničí. Jelikož se praktická část bude zabývat oceněním bytové jednotky, bude v teoretické části popsán i fungování trhu s nemovitostmi.

Druhá část bude věnována vlastní práci, tedy ocenění reálné bytové jednotky v Jindřichově Hradci. Tato nemovitost bude nejprve důkladně popsána, budou zde uvedeny podklady nutné ke stanovení hodnoty daného bytu jakožto i údaje vlastnické a evidenční. V druhé části bude popsán vývoj trhu s nemovitostmi v celé ČR a také v Jihočeském kraji.

Jako první bude provedeno ocenění na bázi cenového předpisu a to porovnávacím způsobem, kde všechny hodnoty k výpočtu potřebné jsou uvedeny v zákoně o oceňování majetku (Zákon č. 151/1997Sb.) a oceňovací vyhlášce (Vyhláška č. 441/2013 Sb.). Následovat dále bude ocenění jednotky způsobem nákladovým, kde se výpočet, stejně jako u předchozí metody, bude opírat o výše zmíněný zákon a vyhlášku. Dále bude jednotka oceněna metodami na bázi trhu, tyto hodnoty by měli následně odrážet reálnou cenu, za kterou by mohla být jednotka nabízena k prodeji na daném trhu nemovitostí. Jako první bude bytová jednotka oceněna porovnávacím způsobem, kde bude porovnána s podobnými bytovými jednotkami nabízenými k prodeji, či již prodanými. Následně bude užit výnosový způsob ocenění, kde bude největší roly hrát výše nájemného placené nájemníkem, pokud by byla daná jednotka určena k pronájmu. Poslední užitou metodou na bázi trhu bude nákladový způsob ocenění.

Výsledkem této práce bude zhodnocení jednotlivých vypočtených hodnot jako i výsledná hodnota bytové jednotky v Jindřichově Hradci.

Ocenění jednotky nákladovým způsobem

Cena jednotky se zjistí jako součin počtu m² podlahové plochy a základní upravenou cenou.

Cena jednotky (C_{JN})

U bytových jednotek, které obsahují pouze jeden byt, se cena určí dle následujícího vzorce:

$$C_{JN} = CB + pCP \quad (1)$$

kde:

C _{JN}	je cena jednotky v Kč určená nákladovým způsobem,
CB	cena v Kč bytu,
pCP	cena v Kč příslušného podílu jednotky na pozemku,

Cena bytu či nebytového prostoru (CB)

Vynásobením počtu m² a základní ceny upravené se zjistí cena bytu.

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

kde:

CB	je cena bytu či nebytového prostoru,
PP	podlahová plocha,
ZCU	základní cena upravená.

Celková podlahová plocha bytu (PP)

$$PP = PP_{byt} + PP_{zaskl.lodžie} + PP_{komora} * 0,8 + PP_{balkón} * 0,17 + PP_{sklepní kóje} * 0,10 + PP_{nezaskl.lodžie} * 0,2 \quad (3)$$

kde:

PP_{byt}	je celková plocha bytu,
$PP_{\text{zaskl.odžie}}$	plocha zasklené lodžie,
PP_{komora}	celková plocha komory, umístěné mimo byt a sklepů, pokud je místností,
$PP_{\text{balkón}}$	celková plocha balkónu, terasy či pavlačí,
$PP_{\text{sklepní kóje}}$	celková plocha sklepní kóje a vymezené půdní prostory,
$PP_{\text{nezaskl.lodžie}}$	celková plocha nezasklené lodžie,
0,8; 0,17; 0,10; 0,20	koeficienty dle vyhlášky.

Základní cena upravená (ZCU)

ZCU jednotky upravují koeficienty K_1, K_4, K_5 a K_i dle vzorce:

$$ZCU = ZC * K_1 * K_4 * K_5 * K_i \quad (4)$$

kde:

ZCU	je základní cena upravení bytu či nebytového prostoru v Kč za m ² ,
ZC	základní cena bytu či nebytového prostoru v Kč za m ² ,
K_1	koeficient přepočtu ZC dle dluhu konstrukce,
K_4	koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu či nebytového prostoru, výše se pohybuje od 0,80 do 1,20

$$K_4 = 1 + (0,54 * n) \quad (5)$$

kde:

1 a 0,54	jsou konstanty,
n	je součet cenových podílů konstrukcí a vybavení nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením,
K_5	polohový koeficient,
K_i	koeficient změny cen staveb, vztažen k cenové úrovni roku 1994.

Opotřebení lineární metodou

Opotřebení lineární metodou se vypočte jako podíl stáří a celkové životnosti nemovitosti. Výsledek je vyjádřen v procentech.

$$\text{opotřeben\i} = \frac{\text{st\i}r\i}{\text{životnost}} * 100 \quad (6)$$

Ocenění jednotky porovnávacím způsobem

Cena jednotky se vypočte stejně jako v ocenění nákladovým způsobem, tedy cena příslušného podílu jednotky na pozemku se přičte k ceně bytu v Kč.

Cena bytu (CB)

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P \quad (7)$$

kde:

CB _p	je cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,
PP	podlahová plocha v m ² ,
ZCU	základní cena upravená za m ² v Kč,
I _T	index trhu,
I _P	index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou.

Základní cena upravená (ZCU)

$$ZCU = ZC * I_v \quad (8)$$

kde:

ZCU	je základní cena upravená v Kč za m ² podlahové plochy bytu,
ZC	základní cena v Kč za m ² (dle přílohy č. 27, tabulka 1),
I _v	index konstrukce a vybavení, určené dle vzorce:

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

kde:

V_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení.

Hodnota kvalitativního pásma se násobí koeficientem stáří budovy (s)

$$s = 1 - 0,005 * y \quad (10)$$

kde:

y stáří budovy v letech,

1 a 0,005 konstanty.

Platí, že nejnižší hodnota koeficientu stáří budovy je 0,6.

Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i podíl na ceně příslušenství stavby.

Ocenění pozemku

Základní cena (ZC)

Pokud není stavební pozemek oceněn v cenové mapě stavebních pozemků, určí se základní cena stavebního pozemku na základě tabulky č. 1 v příloze 2. oceňovací vyhlášky, kde je uvedena základní cena (ZC) v Kč za m^2 . Pokud jde o obec, která není v tabulce č. 1 přílohy 2 vyhlášky uvedena, určí se dle vzorce uvedeného v §3 odst. 1. b, vyhlášky č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška a zaokrouhlí se na celé koruny.

Základní cena upravená (ZCU)

Základní cena upravená stavebního pozemku, se určí jako součin základní ceny a index cenového porovnání, tedy:

$$ZCU = ZC * I \quad (11)$$

kde:

ZC je základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m^2 určená dle § 3,

I index cenového porovnání,

$$I = I_T * I_O * I_P \quad (12)$$

kde:

I_T je index trhu,

IO je index omezujících vlivů pozemku,

IP index polohy

Index trhu (I_T)

Pokud není hodnota indexu trhu stanovena v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky, určí se tato hodnota dle následujícího vzorce:

$$I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (13)$$

kde:

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 v oceňovací vyhlášce,
 i pořadové číslo znaku indexu trhu,
 1 konstanta

Index omezujících vlivů pozemku (I_O)

Index omezujících vlivů pozemku se určí dle následujícího vzorce:

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (14)$$

kde:

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů pozemku, která je vedena v tabulce č. 2 v příloze č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb.,
 i pořadové číslo znaku indexu trhu,
 1 konstanta

Index polohy pozemku (I_P)

Index polohy pozemku se určí dle následujícího vzorce:

$$I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) \quad (15)$$

kde:

P_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu

	polohy, která je uvedena v tabulce č. 3 resp. 4 v příloze č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb.,
i	pořadové číslo znaku indexu polohy,
n	počet znaků indexu polohy.

Po ocenění celkové ceny stavebního pozemku je nutné určit podíl na pozemku připadající na oceňovanou jednotku.

Výnosová metoda s věčnou rentou

Dle Duška (2011) je tato metoda založena na principu konstantního výnosu z nemovitosti po dlouhou dobu. Při výpočtu výnosové hodnoty s věčnou rentou je nejprve potřeba vyčíslit nájemné, které je očištěno o DPH³, nákladů na služby, vodné, stočné apod. tedy čisté nájemné. Dalším krokem je kvantifikace nákladů, které jsou s provozem nemovitosti spojeny, ty jsou následující:

- Provozní náklady – jsou obvykle hrazeny vlastníkem nemovitosti a vyplývají tedy z provozu nemovitosti, jako je daň a pojištění nemovitosti.
- Správní náklady – jsou náklady, které jsou potřebné k zajištění správy, pronájmu nemovitosti, zajištění jejích oprav a údržby. Dále náklady, které jsou spojeny s výpočtem a odvodem daní atd.
- Náklady na opravy a udržování – náklady, které jsou vynakládány na údržbu stávajícího stavu nemovitosti, tedy náklady na běžné opravy.
- Ztráty na nájemném – riziko neobsazenosti pronajímatelných ploch nemovitosti po určitou dobu, nebo že nájemce nebude hradit nájemné.
- Amortizace – vlastník, po uplynutí životnosti stavby musí mít rezervu na stavební náklady, aby mohla nemovitost přinášet zisk i nadále.

Výpočet kapitálové amortizace:

$$A = \frac{\check{C}H * i}{(1 + i)^n - 1} \quad (16)$$

³ Dle § 56a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění je nájem osvobozen od daně s výjimkou krátkodobého nájmu, nájmu prostor a míst k parkování vozidel, nájmu bezpečnostních schránek a nájmu strojů nebo jiných upevněných zařízení. Podle odst. 3 se však plátce může rozhodnout, že se jiným plátcům bude daň uplatňovat. Za těchto okolností je nájemné zdaněno základní sazbou, v současné době tedy 21%.

kde:

A je amortizace,
ČH je časová hodnota stavby

$$\check{C}H = A * [(1 + i) + (1 + i)^2 + \dots + (1 + i)^n] \quad (17)$$

n je zbytková životnost stavby,
i je míra kapitalizace v desetinném vyjádření

Při odečtení nákladů spojených s provozem nemovitosti od čistého ročního nájemného získáme čistý roční výnos, který je třeba pomocí kapitalizační míry převést na současnou hodnotu:

$$\text{Současná hodnota} = \frac{\text{Čistý roční výnos}}{\text{Kapitalizační míra}} \quad (18)$$

Současná hodnota vypočtená tímto způsobem představuje výnosovou hodnotu (Dušek, 2011).

Míra kapitalizace se vypočítá jako poměr mezi výnosy a hodnotou nemovitostí, tedy:

$$i = V/VH \quad (19)$$

(Zazvonil, 1996, str. 118).

Tržní ocenění jednotky porovnávací metodou

Tržní ocenění porovnávací metodou spočítá v porovnání oceňované bytové jednotky s podobnými bytovými jednotkami.

Dílní části i celý proces porovnávacího přístupu může mít mnoho různých variant, obecně však bývá rozdělen do následujících etap:

A. Příprava

1. Získávání dat:

Zejména nabídkové, prodejní, vydražené, plánované nebo odmítnuté ceny nemovitostí a podmínky, ze kterých bylo těchto cen dosaženo. Tyto data jsou základním předpokladem pro porovnávací metodu.

B. Porovnání

2. Volba vzorků - zvolení nemovitostí, které se oceňované nemovitosti nejvíce podobají.
3. Výběr vhodného jednotky a způsob porovnání - způsobem porovnání je přímé nebo nepřímé porovnání, dále je třeba určit, v jakých jednotkách bude porovnání provedeno např. Kč/kus, Kč/m² apod.
4. Nalezení cenotvorných odlišností - nalezení jednotlivých odlišností a rozdílností mezi vybranými nemovitosti.
5. Výběr a aplikace porovnávací analýzy - na základě zjištěných odlišností a na formě dat je nutné vybrat vhodný typ porovnávací analýzy

C. Závěr

6. Analýza a vyhodnocení jednotlivých výsledků - výsledkem analýzy může být několik dílčích výsledků či výsledek může mít podobu cenového pásma, to záleží zejména na počtu použitých vzorků a technik.
7. Výsledná indikace porovnávací hodnoty - vyhodnocení výsledků jednotlivých výsledků a indikace jediného výsledku, který představuje tržní cenu nemovitosti zjištěnou porovnávací metodou.

Dílčí kroky celého procesu se mohou navzájem prolínat či slučovat, jelikož jsou mezi nimi úzké podmiňující vazby. (Zazvonil, 2006, str. 41)

Jednotlivé odlišnosti mezi bytovými jednotkami jsou zohledněny koeficienty odlišnosti, které jsou včetně spodní a dolní hranice, které mohou nabývat, uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 1: koeficienty odlišnosti

Koeficient		spodní hranice	horní hranice
Druh transakce	Koeficient zohledňuje druh transakce, tedy zda jde o prodej, aukci či dražbu, nabídku nebo údaj z cenové mapy.	0,8	1,2
Vlastnická práva	Koeficient zohledňuje, zda je vlastnické právo absolutní či je nějak omezeno.	0,8	1
Existence věcných břemen	Koeficient zohledňuje, zda se bytu dotýkají věcná břemena.	0,7	1

Využití dle územního plánu	Koeficient zohledňuje, zda se jedná o obytné území.	0,6	1
Kolaudační rozhodnutí	Koeficient zohledňuje, zda bylo uděleno kolaudační rozhodnutí.	0,7	1
Lokalita	Zohlednění lokality, ve které se bytový dům nachází.	0,7	1,3
Technický stav bytového domu	Koeficient zohledňuje technický stav bytového domu např., zda je budova kompletně zateplena, nové vstupní dveře, drobné opravy, atp.	0,9	1
Technická vybavenost bytového domu	Koeficient zohledňuje například existenci výtahu, druh vytápění, přípojky kanalizace, plynu, atp.	0,9	1
Technický stav bytu	Technický stav bytu zohledňuje např. zděné jádro, rekonstruovanou koupelnu s WC, kuchyňskou linku, atp. Pokud jde o výborný stav, koeficient činí 1.	0,9	1,08
Vybavenost bytu	Zohledňuje vybavení bytu	0,95	1,07
Dopravní obslužnost	Zohledňuje dopravu například do škol či práce.	0,8	1
Dopravní dostupnost a parkování	Mapuje způsob dopravy k bytovému domu a parkování v blízkosti.	0,7	1
Atraktivita objektu	Zohledňuje výjimečnou vlastnost majetku.	1	1,2
Velikost nemovitosti	Zohledňuje velikost nemovitosti v m ² .	0,9	1,05
Podlaží	Zohledňuje podlaží, ve kterém se bytová jednotka nachází. Obecně je považováno za horší umístění v přízemí či posledním patře.	0,7	1,3

zdroj: Ort (2013), vlastní zpracování

4. VLASTNÍ PRÁCE

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 8, umístěna ve 3. podlaží osmipodlažního panelového domu číslo 702 v Jindřichově Hradci.

Podlahová plocha jednotky v osobním vlastnictví činí celkem 74 m². Spoluvlastnický podíl ke stavební parcele č. 3890/38 o velikosti 267 m² v rozsahu 74/1758.

ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovení ceny nemovitosti – bytové jednotky č. 702/8 v budově čp. 702, sídliště Vajgar, v obci a k. ú. Jindřichův Hradec. Dále stanovení podílu na společných částech domu a pozemku s parcelním číslem 3890/38.

ZÁKLADNÍ INFORMACE O PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Název	Bytová jednotka 3+1
Adresa	Vajgar 702/III
Kraj	Jihočeský
Okres	Jindřichův Hradec
Obec	Jindřichův Hradec
Katastrální území	Jindřichův Hradec
Počet obyvatel	21 441 ⁴
Vlastnictví	osobní

OCENĚNÍ STAVEBNÍHO PODÍLU JEDNOTKY NA POZEMKU

Stavební pozemek není oceněn v cenové mapě stavebních pozemků, proto je následující postup dle § 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Základní cena stavebního pozemku $ZC_v = 1050 \text{ Kč/m}^2$

⁴ Údaj k 1. lednu 2016

PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ

Prohlídka a zaměření nemovitosti byla provedena dne 18. 6. 2016 za přítomnosti majitelů nemovitosti.

PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- výpis z katastru nemovitostí,
- informace a údaje získané od majitele nemovitosti,
- smlouva o převodu vlastnictví bytové jednotky
- údaje z místního šetření
- fotodokumentace.

ÚDAJE VLASTNICKÉ A EVIDENČNÍ

Společné jmění manželů

Jan Dobeš, Hana Dobešová

oba trvale bytem: Kunžak 415, 378 53, Kunžak

CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Předmětem zjištění ceny nemovitosti je jednotka č. 702/8, je byt 3+1, podlahová plocha jednotky celkem je 74 m² z toho nezasklená lodžie o výměře 4,29 m² a sklep umístěný mimo byt o výměře 0,90 m². Jednotka je umístěna ve 3. nadzemním podlaží, osmipodlažním bytovém domě na sídlišti Vajgar v Jindřichově Hradci.

Umístění bytového domu má velmi dobrou dostupnost i občanskou vybavenost – zastávka MHD 200m, vzdálenost od centra města je přibližně 2 km a od vlakového nádraží 3 km. V docházkové vzdálenosti se nachází hypermarket Albert a Kaufland.

V těsné blízkosti bytového domu je mateřská i základní škola.

U domu je možnost parkování na parkovištích u domu. Dům je od roku 2014 zateplený s novými plastovými okny a novým výtahem.

OCEŇOVACÍ PŘEDPIS

Ocenění je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/200 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

4.1. VÝVOJ CEN BYTŮ

4.1.1. Průměrné ceny bytů v ČR (2007 – 2014)

Průměrné kupní ceny bytů měli do roku 2008 vzestupný charakter, kdy v roce 2008 byly průměrné ceny bytů s výjimkou Jihočeského kraje na svém maximu. Rok 2008 byl tedy nejvhodnější dobou pro prodej bytu, naopak ale nevhodný pro jeho koupi.

Průměrné ceny bytů v ČR mezi roky 2007 až 2014, jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 2: Průměrné ceny bytů v ČR (2007 – 2014)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Celá ČR	18 693	22 243	21 590	20 373	20 485	19 662	19 129	18 133
Praha	44 697	51 978	47 593	45 739	44 735	43 679	42 272	44 635
Středočeský kraj	20 430	23 432	23 155	22 529	21 355	20 703	19 876	21 124
Jihočeský kraj	14 082	16 448	15 960	16 749	16 769	15 985	15 853	15 201
Plzeňský kraj	16 640	20 652	20 026	19 268	18 522	17 948	16 853	17 572
Karlovarský kraj	12 235	15 282	14 988	13 415	13 147	13 027	12 510	12 693
Ústecký kraj	8 017	10 300	10 760	8 241	9 622	8 853	7 919	7 528
Liberecký kraj	14 418	19 016	18 246	15 439	13 121	13 323	13 156	12 603
Královehradecký kraj	17 414	20 433	20 799	19 775	19 114	18 122	17 939	18 650
Pardubický kraj	17 222	20 832	20 461	18 948	18 626	18 153	17 814	19 872
Vysočina	14 641	17 904	16 622	16 176	16 093	15 793	15 152	15 557
Jihomoravský kraj	22 722	27 827	26 597	26 186	25 761	25 273	25 068	24 810
Olomoucký kraj	16 827	20 865	19 332	17 689	17 533	16 419	16 455	15 618
Zlínský kraj	17 232	21 349	20 358	18 676	18 729	17 131	17 317	16 720
Moravskoslezský kraj	12 875	17 312	16 165	14 983	14 828	13 588	12 772	13 056

zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

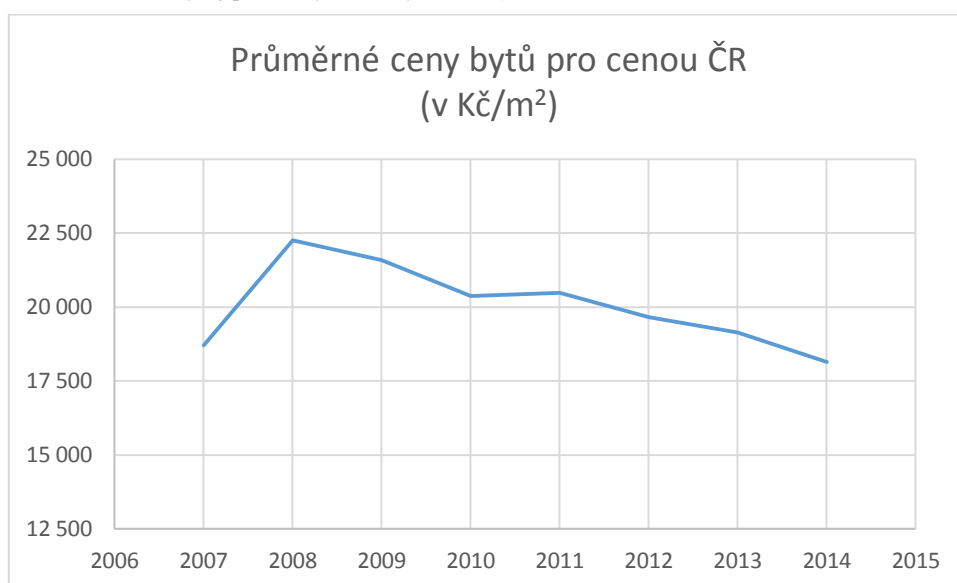
Dle následujícího grafu je viditelné, že v letech 2010 a 2011 se projevuje pád cen, který vznikl již v roce 2009, celorepublikový průměr se propadl z 21 590 Kč/m² na 20 485 Kč/m². Výjimkou byl pouze Jihočeský kraj, který v roce 2011 zaznamenal své maximum s průměrem 16 769 Kč/m². I po roce 2011 ceny dále klesaly až do roku 2014. Mezi roky 2013 až 2014 se celorepublikový průměr propadl na 18 133 Kč/m² a rozdíl oproti maximu

v roce 2008 činil 4110 Kč/m². Rok 2014 byl nejvhodnějším obdobím pro nákup nemovitosti, naopak velmi nevhodný pro její prodej.

Největší rozdíl mezi maximální cenou v roce 2008 a minimální cenou v roce 2013 zaznamenala Praha, kde rozdíl činil 9 706 Kč/m².

Průměrná kupní cena v letech 2007 až 2014 činila 20 039 Kč/m², v Praze byla průměrná cena nejvyšší a to 45 666 Kč/m², následoval kraj Jihomoravský s průměrnou cenou 25 531 Kč/m². Naopak nejnižší průměrnou hodnotu měl kraj Ústecký 8 905 Kč/m². Jihočeský kraj měl v letech 2007 až 2014 průměrnou prodejní cenu 15 881 Kč/m².

Graf 1: Vývoj průměrných cen bytů v ČR (2007 – 2014)



zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

4.1.2. Vývoj průměrných cen bytů dle okresů (2007 – 2014)

V Jihočeském kraji rosly ceny od roku 2008 do roku 2011. Okresy České Budějovice a Strakonice dosáhly svého maxima již v roce 2009, okres Písek v roce 2010 a ostatní okresy v roce 2011. Okres prachatice dosáhl svého maxima až v roce 2014, kde průměrná cena bytu poprvé ve sledovaném období přesáhla hodnotu 10 000 Kč za m².

Průměrné ceny bytů dle okresů mezi roky 2007 a 2014 jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 3: Průměrné ceny bytů dle okresů (2007 – 2014)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Jihočeský kraj	14 082	16 448	15 960	16 749	16 769	15 985	15 853	15 201
České Budějovice	16 834	21 279	21 900	20 745	20 373	20 699	20 039	20 398

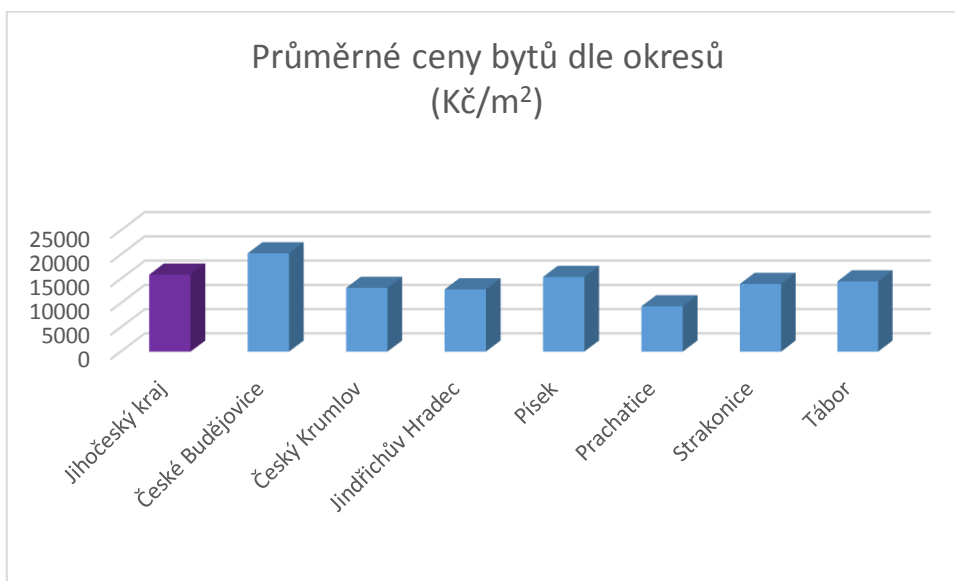
Český Krumlov	11 205	11 155	13 613	14 027	14 973	13 102	13 890	13 206
Jindřichův Hradec	11 869	12 862	10 955	13 854	14 352	14 094	12 926	11 804
Písek	14 091	17 024	15 278	17 628	15 726	14 459	14 004	15 004
Prachatice	7 802	9 387	8 362	9 159	9 677	9 682	9 899	10 883
Strakonice	13 546	14 984	15 304	14 822	14 166	13 464	12 873	12 539
Tábor	12 731	14 905	14 434	14 240	16 297	14 891	14 818	13 518

zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

Nejvyšší průměrnou hodnotou v letech 2007 až 2014 dosahovaly průměrné ceny v okrese České Budějovice (20 283 Kč/m²), následně okres Písek, Tábor, Strakonice, Český Krumlov a Jindřichův Hradec. Nejnižší průměrná ceny bytů v Jihočeském kraji byly v okrese Prachatice 9356 Kč/m².

Porovnávní jednotlivých okresů je v následujícím grafu.

Graf 2: Průměrné ceny bytů dle okresů



zdroj: ČSÚ, vlastní zpracování

4.1.3. Porovnání průměrných cen bytu dle jeho dispozice

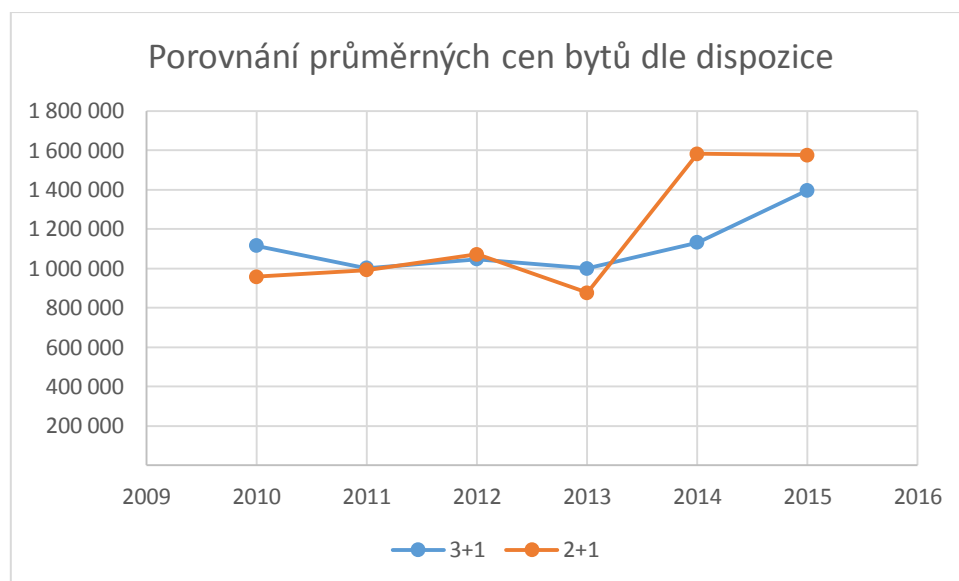
Pro porovnání byly vybrány průměrné ceny bytů v okrese Jindřichův Hradec s dispozicí 3+1 a 2+1.

Průměrná cena bytů s dispozicí 3+1 mírně klesala od roku 2011 do roku 2013, v roce 2013 začaly průměrné ceny růst a v roce 2015 dosahovaly průměrně 1 396 278 Kč za byt. Naopak průměrné ceny bytů s dispozicí 2+1 od roku 2010 do roku 2012 pomalu rostly, v roce 2013 nastal propad a průměrné ceny byly na svém minimu 877 244 Kč za byt. V roce 2014 ceny opět vzrostly a dosáhly tak svého dosavadního maxima s průměrnou

cenou 1 581 740 Kč za byt s dispozicí 2+1, průměrné ceny tak vzrostli o 80%. V roce 2014, kdy byty s dispozicí 2+1 dosahovaly svého maxima, se cena oproti bytům s dispozicí 3+1 lišila téměř o 450 000 Kč. Průměrné ceny bytů za celé sledované období se lišily přibližně o 60 000 Kč, a je jasné že byty s dispozicí 2+1 byly v okrese Jindřichův Hradec obchodovány za vyšší ceny.

Vývoj průměrných cen dle dispozice bytu jsou uvedeny v následující tabulce a grafu.

Graf 3: Vývoj průměrných cen bytů v okrese Jindřichův Hradec dle dispozice



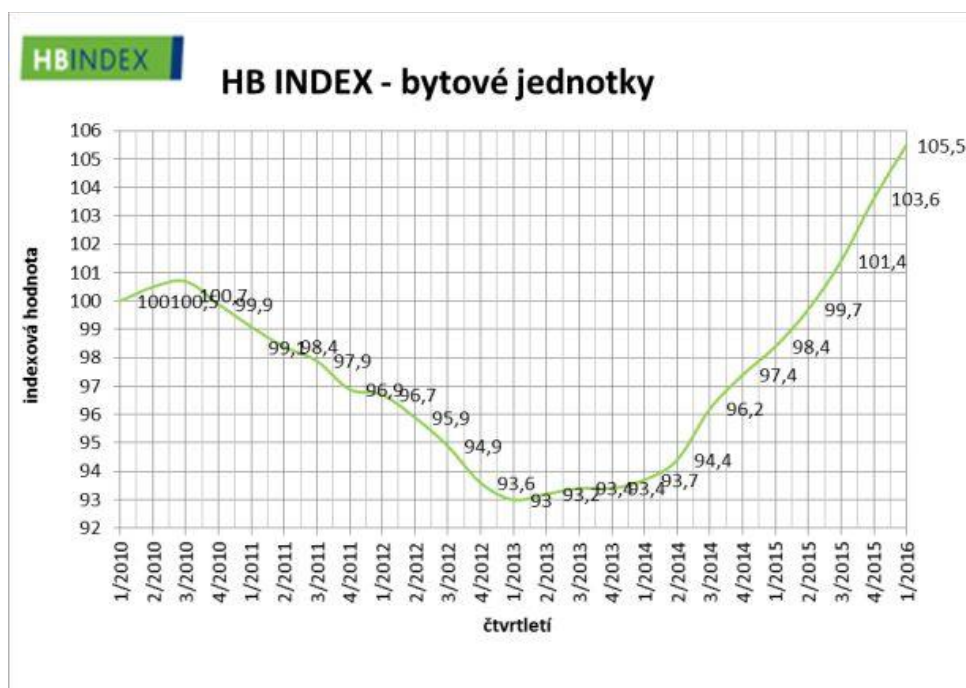
zdroj: realitymorava.cz, vlastní zpracování

4.1.4. Vývoj průměrných cen bytů v roce 2015 až 2016, prognóza budoucího vývoje

Ceny od roku 2014 neustále rostou, a dle informací ČSU nedošlo od tohoto roku ani k mezičtvrtletnímu zaváhání a tedy přerušení růstu cen. Tento růst potvrzuje také HB Index Hypoteční banky. Rychlý růst realizovaných cen v nemovitosti v zástavách banky je zaznamenán od 2. poloviny roku 2014. Aktuální hodnota za první kvartál roku 2016 činí 105,5. Růst cen se dá tedy očekávat i v následujících obdobích (hypindex.cz, 2016). Petr Dufek z ČSOB pro server hypindex uvádí: „Příčin k růstu cen nemovitostí je hned několik, z nichž tou první jsou asi nízké úrokové sazby na jedné straně zvyšující dostupnost hypoték, na straně druhé nutící investory hledat zajímavá „bezpečná“ aktiva, kterými se staly domy, byty a pozemky. K zájmu o nemovitosti přispívá i relativní optimismus spotřebitelů ve velké části EU odrážející pozitivní vývoj ekonomiky, respektive klesající nezaměstnanost a rostoucí mzdy.“ (hypindex.cz, 2016)

Vývoj HB Indexu je uveden v následujícím grafu.

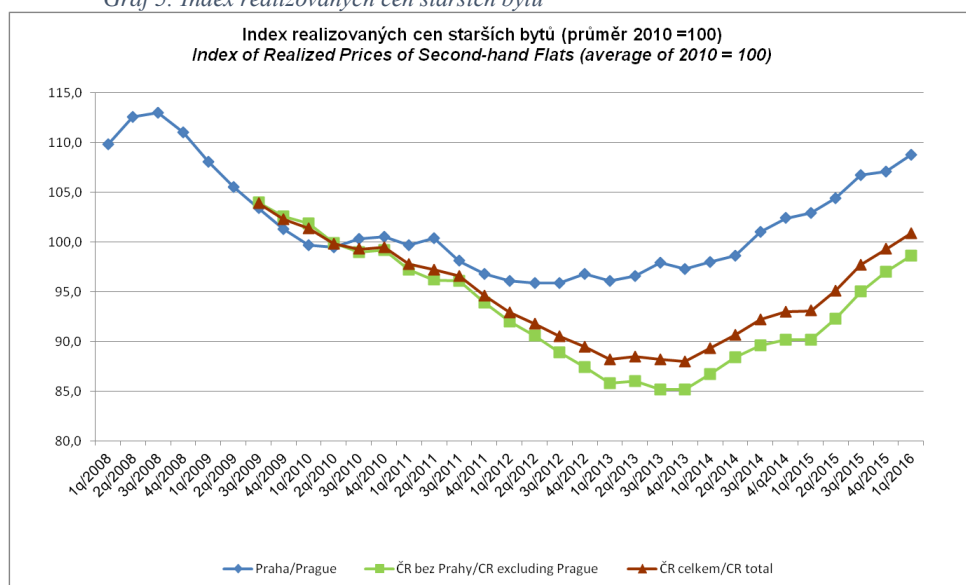
Graf 4: Vývoj HB indexu pro bytové jednotky



zdroj: hypotecnibanka.cz

Růst cen od roku 2004 dokládá i následující graf Českého statistického úřadu, kde je na indexu cen realizovaných starších bytů patrný nejen vývoj již od prvního kvartálu roku 2008 jak pro celou ČR, tak jen pro Prahu a naopak i ČR bez Prahy ale také již zmíněný růst růstu cen.

Graf 5: Index realizovaných cen starších bytů



zdroj: ČSÚ

4.2. OCENĚNÍ JEDNOTKY DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

4.2.1. Porovnávací způsob

Postup ocenění porovnávací metodou na bázi cenového předpisu je uveden v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. Prvním krokem je určení hodnoty indexu trhu s nemovitými věcmi.

Index trhu s nemovitými věcmi (I_T)

Jednotlivé hodnoty kvalitativního pásma indexu trhu jsou obsaženy v tabulce č. 1 přílohy č. 3 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášce. Zde je nutné zvolit z uvedených pro jednotlivé znaky číslo, popis pásma dle skutečné situace na trhu (ve kterém se oceňovaná hodnota nachází) a hodnotu připadající k vybranému popisu.

Jednotlivé hodnoty kvalitativního pásma indexu trhu pro oceňovanou bytovou jednotku, popis a hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 4: Index trhu

Název	Popis	Číslo	P_i
Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	Nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00
Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00
Změny v okolí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II.	0,00
Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00
Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00

zdroj: tabulka č. 3 přílohy č. 3 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., vlastní zpracování

Následně je vypočten index trhu:

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

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

$$I_T = 1$$

Dalším krokem je určení hodnoty **indexu polohy (I_P)**. Index polohy s nemovitými věcmi je obsažen v tabulce č. 3 přílohy č. 3 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášce, skupina rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel.

Stejně jako u indexu trhu, je v tomto případě nutné vybrat odpovídající popis, číslo a hodnotu k jednotlivým znakům.

Jednotlivé hodnoty kvalitativního pásma indexu polohy pro oceňovanou bytovou jednotku, popis a hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 5: Index polohy

Název	Popis	Číslo	P _i
Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	1,00
Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04
Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	I.	0,00
Občanská vybavenosti v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenosti obce	I.	0,00
Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00
Hromadná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m	III.	0,00
Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	II.	0,00

Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00
Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00
Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00

zdroj: č. 3 přílohy č. 3 k vyhlášce č 441/2013 Sb., vlastní zpracování

Hodnota indexu polohy se následně určí jako součin hodnoty prvního indexu a součtu koeficientu 1 a zbylých indexů. V tomto případě činí hodnota prvního indexu 1 a suma zbylých indexů nese hodnotu 0,06. Výpočet je následující:

$$I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$$

$$I_P = 1 * (1 + 0,06)$$

$$I_P = 1,06$$

Koeficient pp je součinem indexu trhu a indexu polohy, tedy:

$$pp = I_T * I_P = 1 * 1,06 = 1,06$$

Dalším krokem je ocenění staveb, a tedy i zatřídění dané stavby pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytová prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jindřichův Hradec
Stáří budovy:	35 let
Základní cena ZC (příloha č. 27)	12 077,- Kč/m ²

Celková podlahová plocha jednotky (PP)

Pro určení podlahové plochy je potřeba přepočítat jednotlivé plochy koeficienty, které jsou obsaženy v příloze č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o oceňovací vyhlášce. Komora, která je umístěna mimo bytovou jednotku se přepočítává dle vyhlášky koeficientem 0,8, nezasklená lodžie koeficientem 0,2, sklepní kóje koeficientem 0,1 a terasy, balkony a pavlače koeficientem 0,17.

Výpočet celkové podlahové plochy je uveden v následující tabulce:

Tabulka 6: Celková podlahová plocha

Místnost	Plocha (m ²)	Koeficient dle vyhlášky	
Pokoj 1	12,14	1,00	12,14
Pokoj 2	12,14	1,00	12,14

Pokoj 3	20,49	1,00	20,49
Kuchyně	4,5	1,00	4,5
Jídelna	7,93	1,00	7,93
Předsíň	8,28	1,00	8,28
Koupelna	2,56	1,00	2,56
WC	0,97	1,00	0,97
Lodžie nezasklená	4,29	0,20	0,858
Sklepní kóje	0,9	0,10	0,09
Celková podlahová plocha bytu			69,958 m ²

zdroj: příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., vlastní zpracování

Dalším potřebným indexem je **index konstrukce a vybavení (I_v)**.

Hodnota kvantitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení nalezneme v tabulce č. 2 přílohy č. 27 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášce. Zařazení do kvalitativního pásma musí odpovídat popisu nemovitosti. Hodnota indexu V₁₀ stavebně technický stav se poté násobí koeficientem stáří budovy, ten může nabývat minimální hodnoty 0,6.

Tabulka 7: Index konstrukce a vybavení

Název znaku	Pásma	Číslo	Hodnota (V _i)
Typ stavby	Budova - panelová zateplená	III.	0
Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II.	0
Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu	II.	0
Umístění bytu v domě	2. - 4. NP s výtáhem	III.	0,05
Orientace obyt. Místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0
Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0
Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III.	0
Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III.	0

Kritérium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0
Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1

zdroj: tabulka č. 2 přílohy č. 27 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., vlastní zpracování

Pro výpočet indexu konstrukce vybavení je nejen nutné přiřadit k jednotlivým znakům popis, číslo a hodnotu pásma, ale je nutné vyčíslit i hodnotu opotřebení. Stáří oceňované bytové jednotky je 35 let, opotřebení pro tyto účely se stanoví následovně:

$$s = 1 - 0,005 * 35$$

$$s = 0,825$$

Následně je vypočten index konstrukce a vybavení:

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

$$I_v = (1 + 0,05) * 1 * 0,825$$

$$I_v = 0,866$$

Výše vypočtené hodnoty indexů jsou následující - index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1$, index polohy pozemku $I_P = 1,06$ a Index konstrukce a vybavení $I_v = 0,866$.

Pro ocenění bytové jednotky je nadále potřeba vyčíslit základní cenu.

Základní cena (ZC)

Bytová jednotka určená k ocenění se nachází v katastrálním území Jindřichův Hradec, pro kterou (dle tabulky č. 1, přílohy č. 27 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhlášce) platí: **ZC = 12 077,-Kč/m²**. Po vyčíslení základní ceny je potřeba tuto hodnotu upravit koeficientem konstrukce a vybavení, výsledkem je základní cena upravená (ZCU).

$$ZCU = ZC * I_v$$

$$ZCU = 12 077 * 0,866$$

$$ZCU = 10 458,68 \text{ Kč/m}^2$$

Cena bytu určená porovnávacím způsobem (CB_p) se určí jako součin velikosti podlahové plochy, základní cen upravené, indexu trhu a polohy.

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P$$

$$CB_p = 69,958 * 10 458,68 * 1 * 1,06$$

$$CB_p = 775 568,44 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 775 568,44 Kč

Výsledná hodnota v sobě zahrnuje nejen výslednou cenu jednotky ale také cenu spoluvlastnického podílu na pozemku připadající k oceňované bytové jednotce. Pro výpočet ceny pozemku je nutné znát index omezujících vlivů pozemku.

Index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku je obsažen v tabulce č. 2 přílohy č. 3 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášce. Kde je opět nutné k vedeným znakům přiřadit vhodné pásmo z nabízených ve vyhlášce dle skutečnosti a tedy i číslo a hodnotu.

Přiřazení jednotlivých pásem, jako i čísla a hodnoty k jednotlivým znakům je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 8: Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	Pásmo	Číslo	Hodnota (P _i)
Geometrický tvar a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0,00
Svažítost pozemku a expozice	svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	IV.	0,00
Zatížené základové podmínky	Nezatížené základové podmínky	III.	0,00
Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00
Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00
Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00

zdroj: tabulka č. 2 přílohy č. 3 k vyhlášce č. 411/2013 Sb., vlastní zpracování

Index omezujících vlivů omezujících vlivů je následně vypočte jako součet koeficientu jedna a sumy hodnot jednotlivých koeficientů.

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

$$I_0 = 1+0$$

$$I_0 = 1$$

Jako poslední je třeba uvést celkový index, tedy součin indexu trhu, polohy a omezujících vlivů. Celkový index pro oceňovanou bytovou jednotku činí 1,06.

$$I = I_T * I_0 * I_P = 1 * 1 * 1,06 = 1,06$$

Stavební pozemek s parcelním číslem 3890/38 má výměru 277 m², základní cenou stavebního pozemku v Jindřichově Hradci činí dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. 1 150 Kč, tato hodnota se následně přepočítá celkovým indexem ve výši 1,06 a výsledkem je upravená jednotková cena pro stavební pozemek. Hodnota upravené jednotkové ceny činí

1 219 Kč za m² pozemku, vynásobením výměrou pozemku je získána cena celého pozemku v Kč. Zjištěná cena pozemku s parcelním číslem 3890/38 byla stanovena ve výši 337 663 Kč.

Tabulka 9: informace o pozemku

Název	Parcelní číslo	Výměra (m ²)	ZC (Kč/m ²)	Index	Upravená jednotková cena	Cena (Kč)
Zastavěná plocha a nádvoří	3890/38	277	1150	1,06	1219 Kč/m ²	337 663

zdroj: vyhláška č. 441/2013 sb., výpis z katastru nemovitostí – informace o pozemku, vlastní zpracování

K hodnotě bytové jednotky se přičítá **podíl jednotky na pozemku**, tento podíl je uveden v katastru nemovitostí.

K vlastnictví oceňované bytové jednotky patří spoluvlastnický podíl ke stavební parcele č. 3890/38 o velikosti 277 m² v rozsahu 74/1758. Hodnota podílu jednotky je tedy 14 213,346 Kč. Zjištěná cena jednotky porovnávacím způsobem je tedy součtem ceny bytu a spoluvlastnického podílu jednotky na pozemku, tedy:

Zjištěná cena pozemku = 337 663Kč

Spoluvlastnický podíl = 74/1758

Hodnota podílu jednotky na pozemku = $\frac{74}{1758} * 337\ 663$

Hodnota podílu jednotky na pozemku = **14 213, 346 Kč**

Ocenění jednotky porovnávacím způsobem dle cenového předpisu

Cena bytu (CB_p) 775 568,44 Kč

Spoluvlastnický podíl na pozemku 14 213,346 Kč

Zjištěná cena jednotky porovnávacím způsobem = 789 780 Kč⁵

⁵ Dle § 50 oceňovací vyhlášky se celková cena zjištěná zaokrouhluje na desetikoruny

4.2.2. Nákladový způsob

Cena bytové jednotky určená nákladovým způsobem se určí vynásobením základní ceny, která je uvedena v příloze č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášce. Pro oceňovanou bytovou jednotku, tedy základní cena podlahové plochy bytu v budově vícebytové typové J činí 8020 Kč/m². Základní cena se tady následně vynásobí danými koeficienty K₁, K₄, K₅ a K_i,

$$ZC = 8020 \text{ Kč/m}^2$$

Základní cena upravená (ZCU)

$$ZCU = ZC * K_1 * K_4 * K_5 * K_i$$

Koeficient vybavení (K₄)

Tento koeficient zohledňuje vybavení budov, zde se ke každému druhu konstrukce a vybavení přiřazuje hodnocení, zda jde o standard, nadstandard či podstandard. Standardní vybavení budov nalezneme v příloze č. 8 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášce. Jednotlivé konstanty jsou uvedeny v tabulce č. 1 v příloze č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 oceňovací vyhlášce.

Zhodnocení vybavení budovy pro oceňovanou bytovou jednotku je uvedeno v tabulce:

Tabulka 10: Koeficient vybavení

	Konstrukce a vybavení	Konstanta <i>n</i>	Hodnocení
1	Základy včetně zemních prací	0,054	Standard
2	Svislé konstrukce	0,182	Standard
3	Stropy	0,084	Standard
4	Zastřešení mimo krytinu	0,049	Standard
5	Krytiny střech	0,023	Standard
6	Klempířské konstrukce	0,007	Standard
7	Úpravy vnitřních povrchů	0,057	Standard
8	Úpravy vnějších povrchů	0,029	Standard
9	Vnitřní obklady keramické	0,013	Standard
10	Schody	0,029	Standard
11	Dveře	0,033	Standard
12	Vrata	X	Standard
13	Okna	0,053	Standard
14	Povrch podlah	0,030	Standard

15	Vytápění	0,048	Standard
16	Elektroinstalace	0,051	Standard
17	Bleskosvod	0,004	Standard
18	Vnitřní vodovod	0,032	Standard
19	Vnitřní kanalizace	0,031	Standard
20	Vnitřní plynovod	0,004	Standard
21	Ohřev teplé vody	0,022	Standard
22	Vybavení kuchyní	0,019	Standard
23	Vnitřní hygienická zařízení vč. WC	0,039	Standard
24	Výtahy	0,013	Standard
25	Ostatní	0,057	Standard
26	Instalační prefabrikovaná jádra	0,037	Standard
SUMA		1	

zdroj: příloha č. 8 a 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., vlastní zpracování

Výsledná hodnota koeficientu vybavení se určí jako součet konstanty 1 a násobku konstanty ve výši 0,54 a součtu cenových podílů konstrukcí a vybavení, tedy:

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

Součet cenových podílů konstrukcí a vybavení činí pro oceňovanou bytovou jednotku 1, hodnota koeficientu vybavení **K₄ = 1**.

Zbylé koeficienty potřebné k zjištění ceny nákladovou metodou na bázi cenového předpisu již není potřeba počítat. Jsou uvedeny v přílohách oceňující vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Koeficient přepočtu základní ceny dle druhu konstrukce (K₁)

K₁ = 1,037 dle přílohy č. 10 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o oceňovací vyhlášce – budovy montované z betonových plošných dílů.

Koeficient polohový (K₅)

K₅ = 1,00 dle přílohy č. 20 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o oceňovací vyhlášce – ostatní města.

Koeficient změny cen staveb, vztažen k cenové úrovni roku 1994 (K_i)

K_i = 2,112 dle přílohy č. 41 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o oceňovací vyhlášce – budovy tří a vícebytové.

Dalším krokem je určení opotřebení bytové jednotky, které se určí dle přílohy č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhlášce lineárním způsobem:

Stáří = 35 let

Celková předpokládaná životnost = 100 let

$$\text{Opotřebení} = \frac{\text{Stáří}}{\text{Životnost}} * 100 = \frac{35}{100} * 100 = 35 \%$$

Opotřebení nemovitosti činí 35 %.

Základní cena upravená je následně vynásobena podlahovou plochou, která je přepočtena dle oceňovací vyhlášky, výsledkem je cena před odečtením opotřebení. Od této částky je následně odečteno opotřebení ve výši 35 % a výsledkem je cena určená nákladovým způsobem, k této ceně je přičten spoluvlastnický podíl na pozemku připadající na oceňovanou jednotku a výsledkem je zjištěná cena nákladovým způsobem. Výpočet je uveden v následující tabulce.

Tabulka 11: Ocenění jednotky nákladovým způsobem

Základní cena (ZC)	8020 Kč/m ²
Koeficient přepočtu ZC dle druhu konstrukce (K ₁)	1,037
Koeficient vybavení (K ₄)	1
Koeficient polohový (K ₅)	1,21
Koeficient změny cen staveb, vztažen k cenové úrovni r.1994 (K _i)	2,112
Základní cena upravená ZCU	21 253,595 Kč/m ²
Podlahová plocha	69,958 m ²
Cena před odečtením opotřebení	1 486 859,027 Kč
Opotřebení 35 %	520 400,66
Cena určená nákladovým způsobem	966 458,367
Spoluvlastnický podíl na pozemku	14 213,346
ZJIŠTĚNÁ CENA	980 672,313 Kč

zdroj: Vlastní zpracování

Zjištěná cena bytové jednotky nákladovým způsobem = 980 670 Kč⁶

⁶ Dle § 50 oceňovací vyhlášky se celková cena zjištěná zaokrouhluje na desetikoruny

4.3. OCENĚNÍ BYTOVÉ JEDNOTKY NA BÁZI TRHU

4.3.1. Porovnávací metoda

Pro výpočet tržní hodnoty porovnávacím způsobem byla oceňovaná jednotka porovnána s podobnými bytovými jednotkami, které byly nabízeny k prodeji realitními kanceláři. Zvolené porovnávané jednotky byly zvoleny s podobnou podlahovou plochou, podobným umístěním, vybavením, atp. jako jednotka oceňovaná.

Jako základní údaj pro porovnání byly zvoleny m² podlahové plochy bytových jednotek. Údaje o bytových jednotkách jsou uvedeny v následujících tabulkách.

Tabulka 12: oceňovaná nemovitost

Vajgar 702/III			
Nemovitost	Bytová jednotka	Balkon/Lodžie	Lodžie 4,29 m ²
Umístění	Sídliště Vajgar	Sklep	Ano
Typ budovy	Panelová	Zděné jádro	Ano
Počet podlaží	8	Plastová okna	Ano
Umístění	3. patro	Výtah	Ano
Dispozice	3+1	Vlastnictví	Osobní
Výměra	74 m ²	Stav bytu	Dobrý

zdroj: Vlastní zpracování

Byt 3+1 o celkové podlahové ploše 74 m² se nachází ve 3. patře panelového domu na sídlišti Vajgar v Jindřichově Hradci. Byt je v osobním vlastnictví, je ve velmi dobrém stavu – zděné jádro, nová kuchyň vč. kuchyňské linky, nový obývací pokoj, koupelna se sprchovým koutem a odděleným WC. V bytě jsou k dispozici vestavěné skříně v chodbě a dvou pokojích. K bytu náleží nezasklená lodžie o velikosti 4,29 m² a sklepní kóje. Dům je po celkové rekonstrukci – zateplená fasáda, nový výtah, plastová okna, nové stoupačky. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost a možnost parkování.

Vybrané podobné nemovitosti určené k porovnání, a tak i stanovení hodnoty na základě porovnávací metody, jsou uvedeny v následujících tabulkách.

Tabulka 13: Porovnávaná nemovitost č. 1

Porovnávaná nemovitost 1			
Nemovitost	Bytová jednotka	Balkon/Lodžie	Ano
Umístění	sídlíště Hvězdárna	Sklep	zděná koj
Typ budovy	Panelová	Zděné jádro	Ano
Počet podlaží	4	Plastová okna	Ano
Umístění	3	Výtah	Ano
Dispozice	3+1	Vlastnictví	Osobní
Výměra	68 m ²	Stav bytu	Dobrý
Cena vč. provize RK		1 680 000 Kč	

zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Byt 3+1 o celkové podlahové ploše 68 m² se nachází ve 3. podlaží panelového domu na sídlíšti Hvězdárna v Jindřichově Hradci. Byt je v osobním vlastnictvím, je ve velmi dobrém stavu - nová koupelna s velkou rohovou vanou společně s WC, průchozí kuchyň s jídelním prostorem, vybavená kuchyňská linka, balkon. K bytu náleží zděná sklepní koje o výměře 15 m².

Dům je po celkové rekonstrukci – zateplená fasáda, plastová okna, stoupačky a výtah. V blízkosti je výborná občanská vybavenost, vhodná pro rodiny s dětmi.

Tabulka 14: Porovnávaná nemovitost č. 2

Porovnávaná nemovitost 2			
Nemovitost	Bytová jednotka	Balkon/Lodžie	Ne
Umístění	sídlíště Vajgar	Sklep	Ano
Typ budovy	Panelová	Zděné jádro	Ne
Počet podlaží	8	Plastová okna	Ano
Umístění	7. patro	Výtah	Ano
Dispozice	3+1	Vlastnictví	Osobní
Výměra	71 m ²	Stav bytu	Dobrý
Cena vč. provize RK		1 200 000 Kč	

zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Byt 3+1 o celkové podlahové ploše 71 m² se nachází v 7. patře panelového domu na sídlíšti Vajgar v Jindřichově Hradci. Byt je v osobním vlastnictví v původním, udržovaném stavu, s orientací na jih a výhledem na zeleň. V chodbě se nacházejí

vestavěné skříně. Byt je bez balkonu a k dispozici nebude vybavení bytu. K bytu náleží sklep o velikosti 3,65 m².

Dům je po částečné rekonstrukci – zateplená fasáda, střecha a plastová okna, nový výtah. V blízkosti je výborná občanská vybavenost, s možností parkování.

Tabulka 15: Porovnávaná nemovitost č. 3

Porovnávaná nemovitost 3			
Nemovitost	bytová jednotka	Balkon/Lodžie	Ano
Umístění	sídlíště Vajgar	Sklep	Sklepní kóje
Typ budovy	Panelová	Zděné jádro	Ne
Počet podlaží	8	Plastová okna	Ano
Umístění	2. patro	Výtah	Ano
Dispozice	3+1	Vlastnictví	Osobní
Výměra	63 m ²	Stav bytu	Dobrý
Cena vč. provize RK		1 340 000 Kč	

zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Byt 3+1 o celkové podlahové ploše 63 m² se nachází v 2. patře panelového domu na sídlíšti Vajgar v Jindřichově Hradci. Byt je v osobním vlastnictví, je v dobrém stavu – kuchyň vybavená kuchyňskou linkou, s umakartovým jádrem. K dispozici je balkon a sklepní kóje. Dům je po celkové rekonstrukci – zateplená fasáda, nové stoupačky, plastová okna a výtah.

V blízkosti je výborná občanská vybavenost, vhodná i pro rodiny s dětmi.

Tabulka 16: Porovnávaná nemovitost č. 4

Porovnávaná nemovitost 4			
Nemovitost	bytová jednotka	Balkon/Lodžie	Ano
Umístění	sídlíště Hvězdárna	Sklep	Sklepní kóje
Typ budovy	Panelová	Zděné jádro	Ano
Počet podlaží	8	Plastová okna	Ano
Umístění	4. patro	Výtah	Ano
Dispozice	4+1	Vlastnictví	Osobní
Výměra	88 m ²	Stav bytu	Velmi dobrý
Cena vč. provize RK		1 690 000 Kč	

zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Byt 4+1 o celkové podlahové ploše 88 m² se nachází ve 4. patře panelového domu na sídlišti Hvězdárna v Jindřichově Hradci. Byt je v osobním vlastnictví, je po celkové rekonstrukci – zděné jádro, nové dveře, nová podlaha. Původně byl byt dvougenerační, z druhého WC se po rekonstrukci udělala komora. K bytu náleží sklepní kóje o ploše 2,06 m².

Dům je po částečné rekonstrukci – zateplená fasáda, plastová okna, nový výtah a balkóny. V blízkosti bytu je veškerá občanská vybavenost.

Odchytky mezi jednotlivými bytovými jednotkami jsou zohledněny koeficienty, které jsou společně s výpočtem uvedeny v příloze č. 10.

Výsledná hodnota porovnávací metody je uvedena v následující tabulce:

Tabulka 17: Výsledná porovnávací hodnota

Výsledná porovnávací hodnota					
Nemovitost	Oceňovaná	č. 1	č. 2	č. 3	č. 4
Porovnávací hodnota 1 jednotky	20 880	24 212	17 729	22 006	19 573
Porovnávací hodnota celkem	1 545 127,648				
POROVNÁVACÍ HODNOTA CELKEM				1 545 000 Kč	

zdroj: Vlastní zpracování

Zjištěná cena bytové jednotky porovnávacím způsobem = 1 545 000 Kč

4.3.2. Výnosovým způsob

Pro výpočet tržní hodnoty bytové jednotky bylo nejprve nutné stanovit hrubý příjem, přesněji hodnotu měsíčního nájemného. Informace o přibližných cenách pronájmu bytových jednotek s podobnou velikostí na sídlišti Vajgar byla zjištěna z realitních kanceláří z důvodu absence nabídky podobných bytových jednotek k pronájmu v době ocenění. Podle informací realitní kanceláře se pronájmy podobných bytů v Jindřichově Hradci pohybují mezi 9 až 10 tisíci Kč měsíčně, jsou zde však zahrnuty i zálohy na otop, teplotu a studenou vodu, společnou elektřinu, pojištění, atd. Pokud by výše nájemného oceňované bytové jednotky činila 9 000 Kč měsíčně, po odečtení záloh ve výši cca 3 000 Kč měsíčně, činí hrubý měsíční příjem přibližně 6 000 Kč měsíčně.

Z celkového ročního příjmu byly poté ve výši 5% stanoveny neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného, které byly poté od hrubého příjmu odečteny a byl tak stanoven efektivní hrubý výnos.

Dalším krokem bylo vyčíslení rezervy na renovace. Dle informací vlastníka nemovitosti fond oprav pro oceňovaný byt činí 737 Kč/měsíc (8 844 Kč/rok) a ostatní provozní náklady (daň z nemovitosti 768 Kč/rok a pojištění majetku 801 Kč/rok) činí v úhrnu 1569 Kč za rok. Tyto hodnoty byly následně odečteny od efektivního hrubého příjmu, a tedy byl zjištěn čistý provozní příjem.

K výpočtu výnosové hodnoty bylo následně potřeba vyčíslit kapitalizační míru, v tomto případě byla stanovena ve výši 5,5 % dle oceňovací vyhlášky.

Výpočet výnosové hodnoty je uveden v následující tabulce:

Tabulka 18: Výpočet výnosové hodnoty

Hrubý výnos 6000 Kč * 12	72 000
Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného 5%	3 600
Efektivní hrubý příjem	68 400
Rezerva na renovace, fond oprav	8 844
Ostatní provozní náklady (pojištění, režie, daň z nemovitosti)	1 569
Čistý provozní příjem (NOI)	57 987
Kapitalizační míra (i)	5,5 %
Tržní hodnota (V)	1 054 309 Kč
VÝNOSOVÁ HODNOTA	1 054 000 Kč

zdroj: Vlastní zpracování

Zjištěná cena = $57\,987 / (5,5 * 100) = 1\,054\,309$ Kč

Zjištěná cena bytové jednotky výnosovým způsobem = 1 054 000 Kč

4.3.3. Nákladový způsob dle metody THU

Metoda dle technickohospodářských ukazatelů spočívá v zobrazení stavebních nákladů, čili nákladů, které bychom museli vynaložit na znovuvybudování oceňované nemovitosti. K výpočtu věcné hodnoty budou použity cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016, které uvádí předpokládané ceny staveb za určitou měrnou jednotku, v tomto případě m³. Prvním krokem výpočtu je zjištění počtu měrných jednotek, ty se dále vynásobí cenou staveb získaných z cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2016. V případě domů bytového typu s celost. unifikovanými konstrukcemi soustavami panelovými je uvedena

cena 5 335 Kč/m³. Dále je nutné odečíst opotřebení a to lineární metodou, při stáří panelového domu 35 let, je míra opotřebení 35%.

Výpočet věcné hodnoty bytové jednotky je uveden v následující tabulce:

Tabulka 19: Výpočet nákladovým způsobem dle metody THU

Velikost podlahové plochy bytové jednotky	74 m ²
Výška	2,6 m
Počet měrných jednotek	192,4 m ³
Cena za měrnou jednotku	5 335 Kč
Hodnota	1 026 454 Kč
Opotřebení lineární metodou 35%	359 259 Kč
VĚCNÁ HODNOTA	667 195 Kč

zdroj: Vlastní zpracování

K zjištěné hodnotě jednotky je nutné přičíst podíl na pozemku. Informace k bytovým domům nebyly přímo dostupné. Dle informací z realitních kanceláří a dostupných pozemcích nabízených k prodeji, je průměrná cena za m² 493 Kč, jsou zde ale patrně zahrnuti i rodinné domy, které hodnotu snižují. Oceňovací vyhláška č. 441/2013 udává základní cenu pro Jindřichův Hradec ve výši 1 150 Kč/m². Na základě tohoto byla cena pozemku určena ve výši 1000 Kč za m². Z výsledné hodnoty pozemku se následně vyčíslí výše spoluvlastnického podílu na pozemku připadající na oceňovanou jednotku.

Výpočet je uveden v následující tabulce

Tabulka 20: Pozemek dle THU

Průměrná cena stavebního pozemku za m ²	1 000 Kč
Velikost pozemku	267 m ²
Hodnota pozemku celkem	267 000 Kč
Podíl připadající na oceňovanou bytovou jednotku	74/1758
Poměrná hodnota pozemku	11 239 Kč

zdroj: sreality.cz, vlastní zpracování

Výsledná hodnota = 667 190 + 11 239 = 678 429 Kč

Zjištěná cena bytové jednotky metodou THU = 678 400 Kč

4.4. VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA BYTOVÉ JEDNOTKY

Výslední hodnota oceňované bytové jednotky byla stanovena na základě porovnávací metody. Vzhledem k tomu, že bytové jednotky jsou v Jindřichově Hradci nabízeny k prodeji a jsou dále obchodovány, má výsledek porovnávací metody ve výsledné hodnotě váhu 100 %. Hodnoty zjištěné výnosovou a nákladovou metodou slouží jako korekční činitelé. Nákladová metoda odráží spíše technický pohled na oceňovanou bytovou jednotku a odpovídá na otázku výše potřebných nákladů na znovuvybudování jednotky. Výnosová hodnota je užívána spíše u objektů určených ke komerčním účelům, u bytových jednotek je v praxi užívána jako „rychlý test“ hodnoty.

Výsledky jednotlivých metod a výslednou tržní hodnotu oceňované bytové jednotky jsou uvedeny v následující tabulce:

Tabulka 21: Výsledná tržní hodnota

Výsledky jednotlivých metod výpočtu		Váha	Vážený průměr
Porovnávací metoda	1 545 000 Kč	100 %	1 545 000 Kč
Výnosová metoda	1 054 000 Kč	-	-
Nákladová metoda	678 400 Kč	-	-
			1 545 000 Kč
VÝSLEDNÁ TRŽNÍ HODNOTA	1 545 000 Kč		

zdroj: Vlastní zpracování

Výsledná tržní hodnota stanovená váženým průměrem = 1 545 000 Kč

5. ZÁVĚR

Cílem bakalářské práce bylo vymezení základních pojmů nezbytně nutných pro správné porozumění dané problematice, jako i charakteristika principů a postupů oceňování nemovitého majetku, a také ocenění bytové jednotky v Jindřichově Hradci a s tím spojené hodnocení a vývoj daného trhu s nemovitostmi.

Teoretická část byla zaměřena na vymezení základních pojmů, které byly v práci použity, dále byla uvedena rozdílnost mezi cenou a hodnotou, která bývá často opomíjena a jejich jednotlivé druhy. Nechybí ani účely oceňování, subjekty provádějící ocenění, poklady potřebné k oceňování atp. V teoretické části byly dále charakterizovány jednotlivé metody oceňování v ČR, ať už metody administrativní na bázi cenového předpisu dle zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a vyhlášek doplňujících tento zákon, tak i metody na bázi trhu. Byly zde uvedeny i metody oceňování v zahraničí, z čehož bylo patrné, že administrativní ocenění platné v České republice je oproti jiným zemím specifické díky formulaci cenového předpisu nejen postupů, stejně jako je to v ostatních zemích, ale i všech proměnných, které jsou k výpočtu potřebné. Tento administrativní způsob oceňování je pro ČR specifický a je určitým pozůstatkem z doby centrálně plánované ekonomiky. Byla zde uvedena i charakteristika trhu s nemovitostmi a dosavadní vývoj a prognóza budoucího vývoje byl uveden v úvodu praktické části.

V praktické části dále byla oceněna konkrétní bytová jednotka nacházející se na sídlišti Vajgar v Jindřichově Hradci jak administrativními tak tržními metodami. Nejprve bylo nutné definovat oceňovanou bytovou jednotku, charakterizovat znalecký úkol, provést prohlídku a zaměření nemovitosti, uvést podklady, které byly potřeba k vypracování znaleckého posudku, zjištění vlastnických a evidenčních údajů a uvést oceňovací předpis. Nejprve byla bytová jednotka oceněna na základě cenového předpisu a to porovnávacím způsobem dle postupů a proměnných uvedených v zákoně č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a vyhlášce č. 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška. Poté byla bytová jednotka oceněna nákladových způsobem, zde bylo nutné určit pomocí Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. základní cenu a nadále určit jednotlivé koeficienty na cenu působící, a na závěr zohledněno opotřebení oceňované bytové jednotky.

Hodnota bytové jednotky na bázi trhu byla nejprve stanovena porovnávací metodou, kde byla oceňovaná jednotka porovnána se čtyřmi podobnými bytovými jednotkami, které byly v době ocenění určeny k prodeji, měli podobnou velikost a dispozici, jakožto i umístění a podobnou občanskou vybavenost. Jednotlivé rozdílnosti byly ve výpočtu

zohledněny koeficienty. U výpočtu výnosovým způsobem bylo nejprve nutné stanovit hrubý výnos, tedy hodnotu měsíčního nájemného za oceňovanou bytovou jednotku, pokud by byla vlastníkem pronajímána. Výsledek nákladového způsobu výpočtu dle metody technickohospodářských ukazatelů sloužil spíše jako určitá korekce předchozích výsledků.

Porovnávacím způsobem dle cenového předpisu byla hodnota jednotky určena ve výši 789 780 Kč a nákladovým způsobem ve výši 980 670 Kč. Porovnávacím způsobem na bázi tržního ocenění byla stanovena hodnota ve výši 1 545 000 Kč, nákladovým způsobem na bázi tržního ocenění činila výsledná hodnota bytové jednotky 678 400 Kč a výnosovým způsobem opět na bázi tržní metody byla hodnota stanovena na 1 054 000 Kč. Výsledná hodnota bytové jednotky, za kterou by byla daná bytová jednotka nabízena na trhu nemovitostí byla stanovena na základě porovnávací metody a výsledná hodnota oceňování bytové jednotky tedy činí 1 545 000 Kč.

Rozdíly v jednotlivých výsledných hodnotách odrážejí rozdíl mezi jednotlivými metodami použití. U ocenění na základě cenového předpisu porovnávací metodou hraje velkou roli čas, respektive jednotlivé hodnoty potřebné k výpočtu jsou dány vyhláškami a nemohou tak odrážet aktuální situaci na trhu. Nákladová metoda nemá za úkol odrážet prodejní cenu dané jednotky, ale zjišťuje věcnou hodnotu, tedy hodnotu, za kterou by se dnes tato jednotka znovuvybuvovala se započítáním amortizace. Hodnoty vypočtené na základě cenového předpisu jsou obecně především používány k daňovým účelům. U ocenění na bázi trhu hodnoty odrážejí aktuální situaci na trhu s nemovitostí v Jindřichově Hradci, zejména pak porovnávací metoda, kdy byla oceňovaná jednotka porovnána s podobnými bytovými jednotkami určených k prodeji. Výnosová hodnota je založena na výnosech z dané nemovitosti, tedy na jejím případném pronájmu. Nákladová metoda odráží náklady na znovuvybudování oceňované bytové jednotky. Ve výsledné tržní hodnotě však nákladová metoda ani výnosová hodnota nehraje roli a proto mají váhu 0 %, a slouží spíše jako určitá korekce porovnávací metody.

Na základě výše uvedeného tedy stanovuji hodnotu bytové jednotky za účelem jejího prodeje ve výši 1 545 000 Kč a hodnotu pro výpočet daně z nabytí nemovitosti ve výši 789 780 Kč.

I. SUMMARY

Aim subject of this bachelor thesis is to characterize useful procedures and principles and their application in housing assessment, i.e. an apartment.

The bachelor thesis is dividend into two parts – the teoretical and practical one. The first part deals with the legal regulation of housing assessment in the Czech Republic. Furthermore it brings the determination and characterization of basic terms as well as it introduces various ways how to make the housing assessment. It determinig the value it dependence on several factors, for example dispositions of the real estate, ecreage, the orientation of windows, but especially wherein is the property located. In practice is a lot of opportunities, when it is necessary to evaluate the estate. The most common reason is request for a loan. Furthermore it is also necessary to assess value estate in the event of the hereditament or in the event of the divorce. Other reasons for determining the value are for example property sales or tax purposes.

In the pracical part the specifis unit will be valued and this part also deals with the nature of the housing market in Jindřichův Hradec. The valuation is made by the method by market value and the method acording to the administrative price reagulation.

Finally the applied methods are compared.

Key words: valuation, price, value, three-bedroom flat, location

II. SEZNAM ZDROJŮ

Seznam použité literatury:

- Bradáč, A. (2009). Teorie oceňování nemovitostí (8 ed.). Brno: Nakladatelství CERM.
- Dušek, D. (2011). Základy oceňování nemovitostí (4 ed.). Praha: Oeconomica.
- Heřman, J. (2005). Oceňování nemovitostí (1st ed.). Praha: Oeconomica.
- Kokoška, J. (2000). Oceňování nemovitostí, díl III. Oceňování obvyklou cenou (1st ed.). Praha: ABF – ARCH.
- Ort, P. (2013). Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy (1st ed.). Praha: leges.
- Ort, P. (2007). Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních principech (1st ed.). Praha: BIVŠ.
- Zazvonil, Z. (1996). Oceňování nemovitostí na tržních principech (1st ed.). Praha: CEDUK.
- Zazvonil, Z. (2006). Porovnávací hodnota nemovitostí (1st ed.). Praha: EKOPRESS.
- Žítek, V. (2005). Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů (1st ed.). Brno: Masarykova univerzita v Brně Ekonomicko-správní fakulta.

Právní předpisy:

- Vyhláška č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 40/1964 Sb. Občanský zákoník – zrušen 1. 1. 2014 (starý občanský zákoník)
- Zákon č. 36/1967 Sb. Zákon o znalcích a tlumočnících
- Zákon č. 526/1990 Sb. Zákon o cenách
- Zákon č. 455/1991 Sb. Zákon o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)
- Zákon č. 563/1991 Sb. Zákon o účetnictví
- Zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých předpisů (zákon o oceňování majetku)
- Zákon č. 183/2006 Sb. Zákon o stavebním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (nový občanský zákoník)
- Zákon č. 256/2013 Sb. Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

Internetové zdroje:

ckom.cz (2003 - 2008). Získáno 8. 5. 2016 z Úvodu:

<http://www.ckom.cz/index.php/cs/uvod-ckom>

ČSU (2016), získáno 25. 5. 2016, z Ceny sledovaných druhů nemovitostí:

<https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>

hypotecnibanka.cz (2016). Získáno 8. 8. 2016, z Ceny rezidenčních nemovitostí zrychlují růst, hlavně u bytů: <https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/ceny-rezidencnich-nemovitosti-zrychluji-rust/>

ivs.org (2016). Získáno 12. 7. 2016, z: <https://www.ivsc.org/>

Katastr nemovitostí (2004 -2016), získáno 24. 8. 2016, z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

odhad.net (2016), získáno 9. 3. 2016, z Trocha teorie:

<https://www.odhad.net/inpage/trocha-teorie/>

realitymorava.cz (2016). Získáno 18. 8. 2016 ze Statistik:

<http://www.realitymorava.cz/statistiky?okres=10033303&switch=&sort=cena>

sreality.cz (2016), získáno 10. 8. 2016, z Byty: <https://www.sreality.cz/hledani/byty>

tegova.org (2012). Získáno 12. 7. 2016, z About TEGoVA:

<http://www.tegova.org/en/p48e32a519bec9>

Zámečník, P. Ceny bytů rostou ... je konec krize, nebo začíná další? In: hypoindeX.cz, 2016. Získáno 18. 8. 2016, z: <http://www.hypoindeX.cz/ceny-bytu-rostou-je-konec-krize-nebo-zacina-dalsi/>

Zámečnicková, J. Ceny bytů: Česko dýchá na záda západní Evropy. In: hypoindeX.cz, 2016. Získáno 18. 8. 2016, z: <http://www.hypoindeX.cz/ceny-bytu-cesko-dycha-na-zada-zapadni-evropy/>

III. SEZNAM OBRÁZKŮ A TABULEK

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: koeficienty odlišnosti	33
Tabulka 2: Průměrné ceny bytů v ČR (2007 – 2014)	37
Tabulka 3: Průměrné ceny bytů dle okresů (2007 – 2014).....	38
Tabulka 4: Index trhu	42
Tabulka 5: Index polohy.....	43
Tabulka 6: Celková podlahová plocha	44
Tabulka 7: Index konstrukce a vybavení.....	45
Tabulka 8: Index omezujících vlivů pozemku.....	47
Tabulka 9: informace o pozemku.....	48
Tabulka 10: Koeficient vybavení.....	49
Tabulka 11: Ocenění jednotky nákladovým způsobem.....	51
Tabulka 12: oceňovaná nemovitost.....	52
Tabulka 13: Porovnávaná nemovitost č. 1.....	53
Tabulka 14: Porovnávaná nemovitost č. 2.....	53
Tabulka 15: Porovnávaná nemovitost č. 3.....	54
Tabulka 16: Porovnávaná nemovitost č. 4.....	54
Tabulka 17: Výsledná porovnávací hodnota	55
Tabulka 18: Výpočet výnosové hodnoty.....	56
Tabulka 19: Výpočet nákladovým způsobem dle metod y THU.....	57
Tabulka 20: Pozemek dle THU.....	57
Tabulka 21: Výsledná tržní hodnota	58

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Vývoj průměrných cen bytů v ČR (2007 – 2014).....	38
Graf 2: Průměrné ceny bytů dle okresů.....	39
Graf 3: Vývoj průměrných cen bytů v okrese Jindřichův Hradec dle dispozice	40
Graf 4: Vývoj HB indexu pro bytové jednotky	41
Graf 5: Index realizovaných cen starších bytů.....	41

IV. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Informace o pozemku

Příloha 2: Informace o stavbě

Příloha 3: Informace o jednotce

Příloha 4: Fotodokumentace oceňovaná nemovitost

Příloha 5: Fotodokumentace porovnávané nemovitosti č. 1

Příloha 6: Fotodokumentace porovnávané nemovitosti č. 2

Příloha 7: Fotodokumentace porovnávaná nemovitost č. 3

Příloha 8: Fotodokumentace porovnávaná nemovitost č. 4

Příloha 9: Koeficienty a výpočet porovnávací metoda

PŘÍLOHY

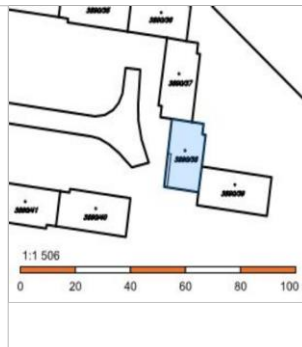
Příloha 1: Informace o pozemku

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

<http://nahlizenedokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=8trJMxS...>

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3890/38
Obec:	Jindřichův Hradec [545881]
Katastrální území:	JindřichůvHradec[660523]
Číslo LV:	5405
Výměra [m ²]:	277
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p.702



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Balík Rostislav a Balíková Drahomíra, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	50/1758
Běhanová Marcela, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	74/1758
Bíčovská Irena Mgr., sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	25/586
Bzonková Jana, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	47/879
SJM Dobeš Jan a Dobešová Hana, č. p. 415, 37853 Kunžak	74/1758
Dušek Jaroslav, Mládežnická 252, Jindřichův Hradec IV, 37701 Jindřichův Hradec	37/879
Gottfriedová Helena, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758
SJM Havel Radek a Havlová Martina, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	37/879
Holcová Dagmar, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758
Homola Miroslav, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	47/879
Janků Gabriela, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758
SJM Jirka Jiří a Jirková Marie, sídliště Vajgar 695, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	33/1758
SJM Králíček Vladimír a Králíčková Libuše, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	74/1758
SJM Krejčí Vratislav a Krejčí Marie, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	47/879
Maňour Petr, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758
Město Jindřichův Hradec, Klášterská 135, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758
SJM Němeček Jaroslav a Němečková Lidmila, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758
SJM Novák Josef a Nováková Marie, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	94/1758
Nový Miroslav, Zahradní 241, 37363 Ševětín	41/1758
SJM Pěchota Radko a Pěchotová Jaroslava, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	95/1758
Pelešková Jitka, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	47/879
Petrák Filip, Hvězdná 171, Jindřichův Hradec V, 37701 Jindřichův Hradec	47/879
Rajňačok Tomáš, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758
Reisner Tomáš, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	37/879
Šrůček Jan, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	95/1758
Vovsíková Vlasta Mgr., sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	74/1758

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.08.2016 15:00:00.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 702	
Obec:	Jindřichův Hradec [545881]	
Část obce:	Jindřichův Hradec III [404101]	
Katastrální území:	JindřichůvHradec[660523] Číslo	
LV:	5405	
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 3890/38	
Typ stavby:	budova s číslem popisným	
Způsob využití:	bytový dům	

Vymezené jednotky

[702/1](#), [702/2](#), [702/3](#), [702/4](#), [702/5](#), [702/6](#), [702/7](#), [702/8](#), [702/9](#), [702/10](#), [702/11](#), [702/12](#), [702/13](#), [702/14](#), [702/15](#), [702/16](#), [702/17](#), [702/18](#), [702/19](#), [702/20](#), [702/21](#), [702/22](#), [702/23](#), [702/24](#), [702/25](#), [702/26](#)

Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Balik Rostislav a Balíková Drahomíra, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	50/1758
Běhanová Marcela, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	74/1758
Bicencová Irena Mgr., sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	25/586
Bzonková Jana, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	47/879
SJM Dobeš Jan a Dobešová Hana, č. p. 415, 37853 Kunžak	74/1758
Dušek Jaroslav, Mládežnická 252, Jindřichův Hradec IV, 37701 Jindřichův Hradec	37/879
Gottfriedová Helena, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758
SJM Havel Radek a Havlová Martina, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	37/879
Holcová Dagmar, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758
Homola Miroslav, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	47/879
Janků Gabriela, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758
SJM Jirka Jiří a Jirková Marie, sídliště Vajgar 695, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	33/1758
SJM Králíček Vladimír a Králíčková Libuše, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	74/1758
SJM Krejčí Vratislav a Krejčí Marie, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	47/879
Maňour Petr, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758
Město Jindřichův Hradec, Klášterská 135, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758
SJM Němeček Jaroslav a Němečková Lidmila, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758
SJM Novák Josef a Nováková Marie, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	94/1758
Nový Miroslav, Zahradní 241, 37363 Ševětín	41/1758
SJM Pěchota Radko a Pěchotová Jaroslava, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	95/1758
Pelešková Jitka, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	47/879
Petrák Filip, Hvězdná 171, Jindřichův Hradec V, 37701 Jindřichův Hradec	47/879
Rajňačok Tomáš, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	41/1758

Širůček Jan, sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	95/1758
Vovsíková Vlasta Mgr., sídliště Vajgar 702, Jindřichův Hradec III, 37701 Jindřichův Hradec	74/1758

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.08.2016 15:00:00.

Informace o jednotce

Číslo jednotky 702/8
Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů

Způsob využití: byt

Budova: [č.p.702](#)

Katastrální území: [JindřichůvHradec\[660523\]](#)

Číslo LV: [6951](#)

Podíl na společných částech: 74/1758

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Dobeš Jan a Dobešová Hana, č. p. 415, 37853 Kunžak	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [KatastrálníúřadproJihočeskýkraj,Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.08.2016 15:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), v Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Podání určená katastrálními úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.2 build 0

zdroj: Katastr nemovitostí

Příloha 4: Fotodokumentace oceňovaná nemovitost



zdroj: Vlastní zpracování

Příloha 5: Fotodokumentace porovnávané nemovitosti č. 1



zdroj: www.sreality.cz

Příloha 6: Fotodokumentace porovnávané nemovitosti č. 2



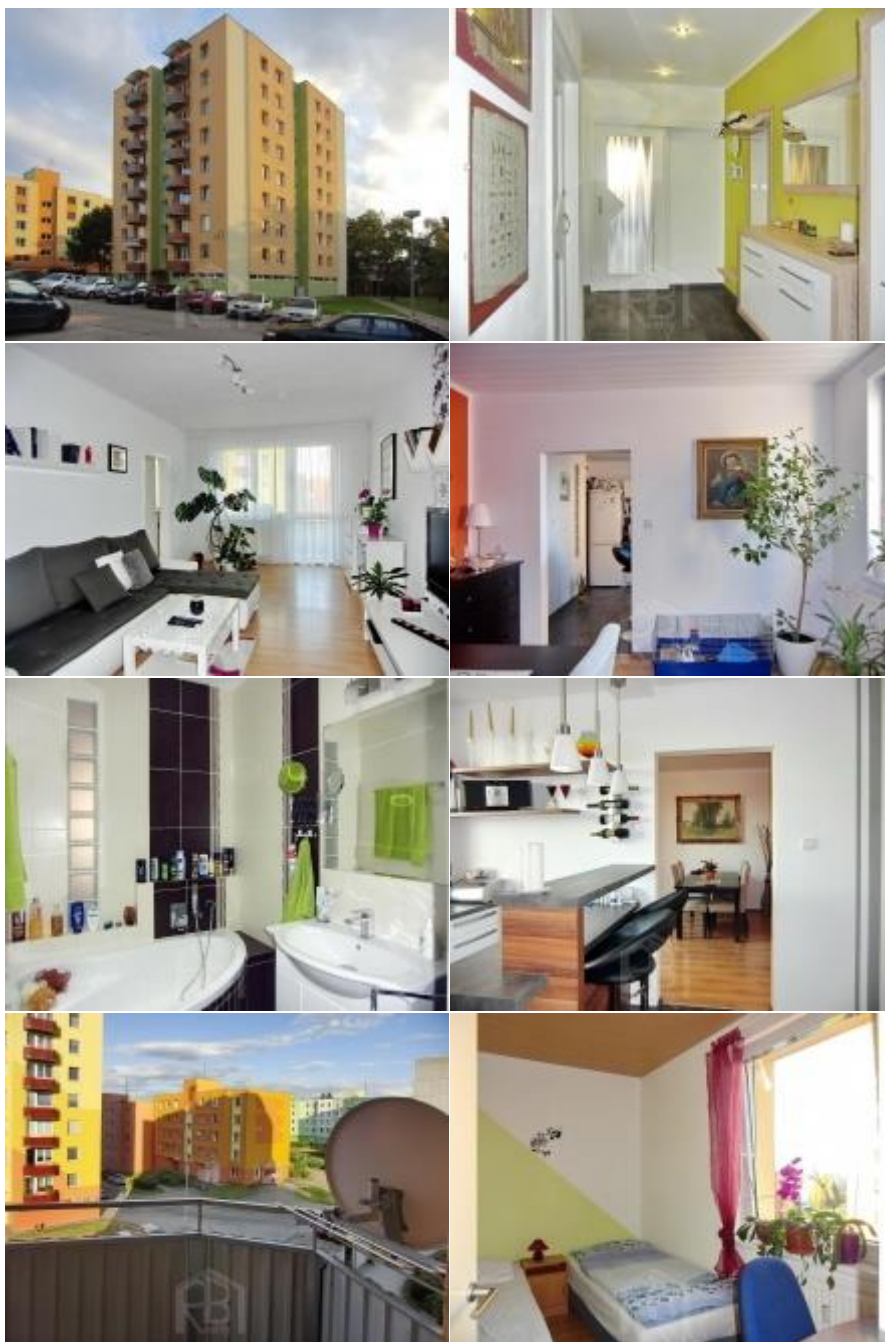
zdroj: www.sreality.cz

Příloha 7: Fotodokumentace porovnávaná nemovitost č. 3



zdroj: www.srality.cz

Příloha 8: Fotodokumentace porovnávaná nemovitost č. 4



zdroj: www.sreality.cz

Příloha 9: Koeficienty a výpočet porovnávací metoda

	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3	Porovnávaná nemovitost 4
Identifikační údaje					
Název nemovitosti	byť 3+1	byť 3+1	3+1	byť 3+1	byť 4+1
Adresa nemovitosti	sídl. Vajgar	sídl. Hvězdárna	sídl. Vajgar	sídl. Vajgar	sídl. Hvězdárna
Obec	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec
Okres	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec
Základní údaj pro porovnání - m² podlahové plochy (NFA)					
Počet srovnatelných jednotek	74	68	71	63	88
Nabídková cena celkem		1 680 000	1 200 000	1 390 000	1 690 000
Cena za porovnávací jednotku		24 706	16 901	22 063	19 205
Datum zveřejnění nabídky (aktualizace)		18.7.2016	10.8.2016	22.7.2016	21.7.2016
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	16901	22063	19205
Právní údaje					
Druh transakce		Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	16901	22063	19205
Vlastnická práva	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní	Absolutní
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	16901	22063	19205
Existence věcných břemen	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	16901	22063	19205
Využití podle územního plánu	Občanská vybavenos	Stejně	Stejně	Stejně	Stejně
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	16901	22063	19205
Kolaudační rozhodnutí	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	16901	22063	19205
Jiná právní rozhodnutí a závazky	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	16901	22063	19205
Technické parametry					
Lokalita		Obdobá	Obdobá	Obdobá	Obdobná
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	16901	22063	19205
Technický stav bytového domu	kompletně zateplená stavba	Obdobná	Obdobá	Obdobá	Obdobá
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	16901	22063	19205
Technická vybavenost bytového domu	Výtah	Obdobná	Obdobná	Obdobná	Obdobná
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	16901	22063	19205
Technický stav bytu	Velmi dobrý	Obdobné	Horší	Horší	Obdobné
Korekce		1,00	1,02	1,05	1,00
Upravená hodnota		24706	17239	23167	19205
Vybavenost bytu	Dobrá	Obdobná	Horší	Horší	Lepší
Korekce		1,00	1,06	1,01	0,98
Upravená hodnota		24706	18274	23398	18820
Dopravní obslužnost	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	18274	23398	18820
Dopravní dostupnost a parkování	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	18274	23398	18820
Atraktivita objektu	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	18274	23398	18820
Jiná technická korekce	-	-	-	-	-
Korekce		1,00	1,00	1,00	1,00
Upravená hodnota		24706	18274	23398	18820
Ostatní parametry					
Velikost nemovitost		Menší	Menší	Menší	Větší
Korekce		0,98	0,99	0,95	1,04
Upravená hodnota		24212	18091	22228	19573
Podlaží	3.patro z celkem 8	3. patro z celkem 4	7. patro z celkem 8	1. patro z celkem 8	4.patro z celkem 8
Korekce		1,00	0,98	0,99	1
Upravená hodnota		24212	17729	22006	19573
Výsledná porovnávací hodnota					
Porovnávací hodnota 1 jednotky	20880	24212	17729	22006	19573
Porovnávací hodnota celkem	1 545 127,648				
POROVNÁVACÍ HODNOTA CELKEM				1 545 000 Kč	

zdroj: Vlastní zpracování