

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 – Zemědělská specializace

Studijní obor: pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

## **DIPLOMOVÁ PRÁCE**

### **Ocenění zvoleného objektu výnosovým způsobem**

Vedoucí práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor: Bc. Lenka Moravcová

2018

**ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**  
(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Lenka MORAVCOVÁ**  
Osobní číslo: **Z16451**  
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**  
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**  
Název tématu: **Ocenění zvoleného objektu výnosovým způsobem**  
Zadávací katedra: **Katedra krajinného managementu**

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

Cílem práce je provést ocenění výnosovou metodou a výpočet tržní hodnoty a ceny zjištěné vybrané nemovitosti. Pro ocenění nemovitosti provést všechna nutná šetření a zajistit všechny podklady. V teoretické části rozebrat problematiku oceňování nemovitostí výnosovou metodou, poukázat na problémy metodiky a používané varianty metody. Vyhodnotit vhodnost použití metodiky pro různé typy nemovitostí. Problematika spočívá na detailním nastudování teorie oceňování dle aktuální vyhlášky i problematiku oceňování cenou obvyklou popř. tržní hodnotou podle evropských standardů.

Literární přehled - zaměřený na pojmový aparát oceňování cenou obvyklou, tržní hodnotou i cenou zjištěnou. Důraz na segment trhu, pro který připadá v úvahu ocenění výnosovým způsobem.

Metodika - výběr konkrétní nemovitosti splňující specifická kritéria, popis metodiky ocenění. Vlastní práce - analýza trhu, ocenění cenou obvyklou popř. tržní hodnotou, ocenění cenou zjištěnou, vyjádření se k jednotlivým metodám .

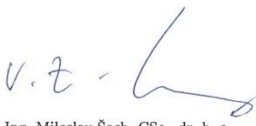
Diskuse - problémy zjištění ceny obvyklé, návrh řešení, komentář k výsledné ceně.

Rozsah grafických prací: dle potřeby  
Rozsah pracovní zprávy: 50 - 70 stran textu  
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická  
Seznam odborné literatury:

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí , Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009.  
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, Norma GN.  
International Valuation Standards - IVSC v aktuálním znění.  
Zazvonil, Zbyněk. : Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk 1996.  
Komentář Ministerstva financí k určování cen, 2014.  
Zákon o oceňování v platném znění.  
Vyhláška o oceňování v platném znění.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.  
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: 23. března 2017  
Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2018

  
prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.  
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDEJOVICÍCH  
ZEMĚPĚVĚDSKÁ FAKULTA  
studijní oddělení  
Studentůváká 1868, 370 05 České Budějovice

  
doc. Ing. Pavel Opdr, CSc.  
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 23. března 2017

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci vypracovala samostatně s využitím uvedených pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) 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 19. 4. 2018

.....

Bc. Lenka Moravcová

### **Poděkování:**

Ráda bych poděkovala za cenné rady, názory a odborné vedení a pomoc při zpracování mé diplomové práce Ing. Denise Pěkné, Ph.D. Dále bych touto cestou ráda poděkovala oprávněným lidem Města Roztoky, kteří mi poskytli dostačující informace o oceňovaném objektu.

## ABSTRAKT

Tato práce začíná definováním pojmů a různých výrazů důležitých k pochopení probírané problematiky. Je zde vysvětlen postup oceňování výnosovým způsobem nemovitostí, zejména cenou zjištěnou a cenou obvyklou dle příslušné vyhlášky o oceňování.

V praktické části jsem měla za úkol zvolit si nemovitost, kterou lze ocenit výnosovou metodou a určit u ní cenu zjištěnou podle vyhlášky 445/2017 Sb., a cenu obvyklou, která bude stanovena s několika podobnými nemovitostmi.

### **Klíčová slova:**

Oceňování, cena zjištěná, cena obvyklá, výnosová metoda, nemovitost, pozemek

## ABSTRACT

This diploma thesis starts with the definition of terms and formulations which are necessary for the understanding the discussed issues. The diploma thesis deals with real estate income method valuation, in particular the detected value and the market value according to the relevant public notice of valuation.

In the practical part of the thesis my main aim has been to choose the real estate that can be valued by the real estate income method, to establish the detected value according to the public notice 445/2017 Sb. and to establish the market value, which will be set with several other real estate.

### **Keywords:**

Valuation, detected value, market value, real estate income method, real estate, land.

# Obsah

<b>1.</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>9</b>
<b>2.</b>	<b>CENA A HODNOTA</b> .....	<b>10</b>
2.1.	CENA ZJIŠTĚNÁ .....	11
2.2.	CENA POŘIZOVACÍ .....	11
2.3.	CENA REPRODUKČNÍ .....	11
2.4.	OBVYKLÁ CENA (TRŽNÍ HODNOTA) .....	12
2.5.	TRŽNÍ CENA.....	12
2.6.	VĚCNÁ HODNOTA.....	13
2.7.	VÝNOSOVÁ HODNOTA .....	13
<b>3.</b>	<b>ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ STAVBY</b> .....	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>OCEŇOVÁNÍ MAJETKU</b> .....	<b>17</b>
4.1	<i>Nákladový způsob oceňování nemovitostí</i> .....	18
4.2	<i>Výnosový způsob oceňování nemovitostí</i> .....	19
4.2.1	Definice výnosové hodnoty.....	19
4.2.2	Základní pojmy.....	22
4.2.3	Transformace výnosů na současnou hodnotu .....	24
4.2.4	Výnosy a náklady pro výpočet výnosové hodnoty .....	31
4.2.5	Stavby oceňované kombinací nákladového a výnosového způsobu .....	31
4.3	<i>Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění</i> .....	35
<b>5.</b>	<b>PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ</b> .....	<b>36</b>
<b>6.</b>	<b>MÍSTNÍ ŠETŘENÍ NEMOVITOSTI</b> .....	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>CÍLE PRÁCE</b> .....	<b>39</b>
<b>8.</b>	<b>METODIKA</b> .....	<b>39</b>
<b>9.</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>41</b>
9.1	Základní informace o obci Roztoky .....	41
9.2	Charakteristika zvoleného objektu.....	42
9.3	Ocenění objektu cenou zjištěnou dle vyhlášky 457/2017 .....	44
9.3.1	Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu .....	53
9.4	Výpočet výnosové hodnoty.....	55
9.5	Ocenění objektu cenou obvyklou porovnávacím způsobem.....	56
<b>10.</b>	<b>REKAPITULACE</b> .....	<b>62</b>
<b>11.</b>	<b>DISKUZE</b> .....	<b>64</b>
<b>12.</b>	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>66</b>

13. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	67
14. PŘÍLOHA Č.1 – ZNALECKÝ POSUDEK .....	72



## 1. Úvod

Cílem mé práce je provést ocenění výnosovou metodou a výpočet tržní hodnoty a ceny zjištěné vybrané nemovitosti. Pro ocenění zvolené nemovitosti je potřeba provést všechna nutná šetření a zajistit všechny podklady. Pro tuto diplomovou práci jsem si vybrala nemovitost, kterou pronajímá obec Roztoky.

V části, která je zaměřená na teoretický přehled, je zapotřebí se zaměřit na metody, které jsou potřebné k výpočtu výnosové hodnoty a s tím související pojmový aparát. Důležité je rozebrat cenu obvyklou a cenu zjištěnou a jejich specifika.

Úkolem praktické části je svědomité ocenění nemovitosti dle metodiky pro stanovení ceny obvyklé a ceny zjištěné. Tomuto ocenění musí předcházet co možná nejpřesnější místní šetření nemovitosti a zjištění dalších neméně důležitých informací, jako jsou například nájemy dle nájemních smluv a ostatní náklady, aby na základě nich mohla být správně vypočítána výnosová hodnota.

## **2. Cena a hodnota**

Při oceňování nemovitostí se lze setkat s různými druhy cen či hodnot. Nejprve je však nutné odlišit pojem cena a hodnota.

### **Cena**

Bradáč (2009) definuje cenu jako pojem, který je uplatňován pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít spojitost s hodnotou, kterou osoby přikládají k věci.

Zatímco Kocourek (1994) uvádí, že určení této ceny porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, jestliže jsou k tomu dostupné informace. Pokud je nedostatek informací o porovnávaných nemovitostech, je nutné aplikovat jinou metodiku.

Zákon o cenách č. 526/1990 Sb. Vymezuje cenu jako částku, která je sjednána při nákupu a prodeji zboží, nebo vytvořená pro ocenění zboží k jiným účelům.

### **Hodnota**

Hodnota je údaj, který není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Hodnota vyjadřuje pouze vztah mezi kupujícím na jedné straně a prodávajícím na straně druhé a to mezi službami a zbožím, které je možno koupit. Hodnota se zpravidla určuje odhadem (Bradáč, 2009).

Podle Heřmana (2005), se na trhu nemovitostí objevuje mnoho okolností, kdy není možné, díky střetu nabídky a poptávky, určit přesnou cenu nemovitosti. Přesto je zapotřebí nějakým všeobecným a objektivním způsobem stanovit hodnotu nemovitosti, proto dochází k ocenění nemovitostí.

## **2.1. Cena zjištěná**

Cena zjištěná, která byla dříve nazývána cena administrativní, je používána především pro stanovení výše základu daně z převodu nemovitostí (Hálek, 2009).

Dle Heřmana (2005) má cena zjištěná stanovená předem daná závazná pravidla, která určuje zákon o oceňování majetku. Stanovení této ceny je ve většině situací naprosto jednoznačné, jelikož se znalec orientuje danou metodikou a nemá možnost podlehnout vlivu subjektivního názoru na celkový výsledek. Na druhou stranu výraznou nevýhodou při oceňování cenou zjištěnou je celková netransparentnost celého průběhu díky použití koeficientů pro výpočet této ceny.

## **2.2. Cena pořizovací**

Podle Bradáče (2009) je tato cena ta, která vzniká v době jejího pořízení, kdy je možno věc zakoupit. Například u nemovitostí a to zejména staveb to je cena, která vznikne v době jejich postavení. Nejvíce se objevuje v účetní evidenci.

## **2.3. Cena reprodukční**

Heralová (2008) uvádí, že to je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo podobnou nemovitost zakoupit v době ocenění. Nezapočítává se do ní opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů – jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod. (Bradáč, 2007).

Hálek (2009) zjednodušeně říká, že se jedná o cenu stavby v době jejího postavení. Tato cena je nejvíce používaná v účetní evidenci, jež definuje zákon č. 563/1991 Sb., zákon o účetnictví.

## **2.4. Obvyklá cena (tržní hodnota)**

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Kocourek (1994) ve své publikaci uvádí, že určení této ceny porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase je možné, jestliže jsou k tomu dostupné informace. Pokud je nedostatek informací o porovnávaných nemovitostech, je nutné aplikovat jinou metodiku.

## **2.5. Tržní cena**

Dle Hála (2009) jde o střet nabídky a poptávky mezi kupujícím a prodávajícím. Jde o cenu majetku, která by byla v daný čas kupujícím a prodávajícím potvrzena, tím, že by proběhla realizace směny majetku.

Tato cena se může odlišovat od ceny administrativní a je tvořena při konkrétní koupi nebo prodeji. Její charakter je pouze informativního rázu a proto nemusí vykazovat reálnou cenu. Děje se tak obzvláště u omezeného množství nebo specifického zboží, jako jsou například umělecká díla nebo lukrativní pozemky (Bradáč, 2009).

## **2.6. Věcná hodnota**

Bradáč (2009) uvádí, že věcná hodnota je reprodukční cena, která je snížena o přiměřené opotřebení, jež odpovídá průměrné opotřebené věci obdobného stáří a přiměřené intenzity používání. Nakonec je pak tato hodnota snížena o náklady na opravu vážných závad, které neumožňují okamžité užívání věci

## **2.7. Výnosová hodnota**

Výnosová hodnota nebo také tzv. kapitalizovaná míra zisku, kapitalizovaný zisk, jsou předpokládané budoucí výnosy z nemovitosti. Jinak zjednodušeně řečeno to je jistina, kterou je zapotřebí při určené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti (Heralová, 2008).

### 3. Životnost a opotřebení stavby

#### Životnost stavby

Při oceňování nemovitostí se určuje životnost staveb, kterou je doba, jenž uplyne od počátku užívání stavby do jejího zchátrání. Je ovšem nutné, aby po celý tento čas byla uskutečňována obvyklá údržba stavby a nebyla tak ponechána svému osudu. Životnost se určuje v letech (Bradáč, 2009).

Stáří stavby je definováno Klikou (2012) jako počet let, které uběhly od roku, v němž se schválilo kolaudační rozhodnutí. Jestliže došlo k užívání stavby dříve, je počítáno stáří stavby od roku, kdy se začala prokazatelně stavba užívat.

#### Používané názvosloví:

- Předpokládaná životnost
  - Podle Kliky (2012) je délku životnosti staveb poměrně těžké odhadnout a nelze ji tak dopředu zcela přesně určit. Společným ukazatelem, dle kterého se stanovuje délka životnosti je provedení staveb a u starších budov jím je technický stav.
  - Dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. činí předpokládaná životnost stavby při běžné údržbě zpravidla u budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi 100 let. U ostatních druhů konstrukcí 80 let a méně.
- Objektivní životnost
  - Tato životnost se určuje na základě vlivu intenzity užívání, vlivu prováděné údržby nebo například vlivu okolí

- Zbytková životnost
  - Doba dalšího trvání
- Ekonomická životnost
  - Ekonomická životnost je období od počátku stavby do chvíle ztráty ekonomické užitečnosti a smysluplnosti. Jde o tu situaci, kdy je ekonomičtější na určitém místě stávající stavbu zlikvidovat a namísto ní, postavit novou, která bude vynášet větší výnos (Schneiderova Heralová, 2008).

### **Opotřebení stavby**

Opotřebení staveb může být někdy chápáno jako míra degradace stavby (Klika, 2012). Stavba se díky stárnutí a každodennímu používání znehodnocuje. Toto opotřebení lze vypočítat různými způsoby, které by měly poukazovat na stupeň degradace konstrukce stavby, zmiňovat modernizace a rekonstrukce. Budova se po celou dobu užívání určitým způsobem udržuje, což je ovšem velmi problematické vyjádřit (Ryska, 2000).

### **Způsoby výpočtu opotřebení**

- Klasické metody – u těchto metod se určuje opotřebení stavby jako celku

- Lineární metoda (přímo úměrná stáří a následně postupně lineárně narůstá)
- Kusýnova metoda
- Metoda Kusýn – Rottingerova
- Metoda kvadratická
- Metoda semikvadratická
- Metoda lineární se zbytkem

- Analytická metoda – na rozdíl od klasických metod se u analytických metod určuje opotřebení jednotlivých konstrukcí stavby a následně díky těmto hodnotám se určí opotřebení celé stavby.

- Dle oceňovacího předpisu
- Kolodzejova logaritmická metoda
- Kasova analytická metoda (Klika, 2012)



## 4. Oceňování majetku

Hodnota majetku je ovlivněna především způsobem oceňování. Na určení hodnoty stavby má vliv technický stav, její stáří, vybavenost, druh konstrukce, atraktivnost plochy, poloha stavby a spousta dalších činitelů.

Oproti tomu k oceňování pozemků se využívají cenové mapy. Tyto mapy určují ceny pozemků v jednotlivých úsecích obce, které jsou rozdílné. Mimo jiné mají vliv i na určení pronájmů. Návrh mapy s cenami stavebních pozemků spadá pod vyjádření Ministerstva financí ČR. Do této mapy lze nahlížet na obecním úřadě kdykoliv a bezplatně (Halásek, 2002).

Pro účely hypotečního úvěrového řízení je oceňování nemovitého majetku uskutečňováno odhadem ceny obvyklé. V České republice i v zahraničí je v podstatě odhad obvyklé ceny prováděn třemi základními způsoby. Rozlišujeme metody porovnávací (komparativní, tržní), výnosové a nákladové. Výběr metody se posuzuje pro určitou nemovitost zvlášť (Ort, 2006).

### **Nejvíce častými důvody ocenění jsou především:**

- Změna vlastnictví
  - Pro dělení, přechod, převod, oceňování věcných břemen nebo navyšování vlastnictví
- Financování a úvěrování
  - V oblasti zajištění úvěrů
- Kompenzace vyplývající obviněným ze soudních rozhodnutí
  - Odhad tržní hodnoty majetku než došlo k poškození nebo po jeho poškození
- Účetní záležitosti
  - Ocenění aktiv

- Daňové záležitosti

- Daň z převodu nemovitostí, daň darovací

- Poradenství při rozhodování o investicích

- Potřeba pomoc pojišťovnám a bankám (Žitek, 2004)

#### **4.1 Nákladový způsob oceňování nemovitostí**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, definuje nákladový způsob jako ten, který z nákladů, které bylo nutno vynaložit na pořízení předmětů ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Nákladový způsob se používá hlavně u oceňování novostaveb, starších nemovitostí, majetku, se kterým není na trhu pravidelně obchodováno a má i své zastoupení pro pojištění majetku. Jelikož je tato metoda založena na principu ocenění po jednotlivých složkách, můžeme ji tedy zjistit součtem všech jeho jednotlivých složek (Ryska, 2000).

Dle Heřmana (2005) nákladové metody ukazují především technický pohled na nemovitost. Výsledkem oceňování nákladovým způsobem je již výše popsaná věcná hodnota. Výše této hodnoty jsou současné celkové náklady, které by měly činit znovuvybudování oceňované nemovitosti ve stavu ke dni ocenění a to současně s náklady na nákup pozemku.

Kotula (2011) popisuje nákladovou metodu, o které lze říci, že se jedná o jakýsi výpočet, kdy se ptáme, kolik by stála stavba stejné nemovitosti za aktuální situace.

U této metody je zapotřebí odhadnout náklady, které by bylo nutno vynaložit pro pořízení či výstavbu obdobné nemovitosti. Výsledkem nákladové metody je zjištění reprodukční ceny stavby, která je dána sumou nákladů na výstavbu a tržní hodnotou nezastavěného pozemku (Kalabis, 2011)

Heřman (2005) rozeznává tři postupy, jak určit výchozí stavební náklady:

- Rozpočtový způsob
- Metoda agregovaných položek
- Metoda technicko-hospodářských ukazatelů

Rozpočtový způsob se dle Heřmana (2005) jeví jako nejpodrobnější, nejpresnější, ale na druhou stranu také nejpracnější metoda. Tato metoda rozeznává jednotlivé stavební konstrukce daných druhů a výměry na určité stavbě. Tento způsob lze využít jen v případě, že je známá projektová dokumentace.

Metoda agregovaných položek je zjednodušenou formou rozpočtové metody. Jedná se pouze o oceňování skupin položek současně (obvodové zdivo včetně vnitřních a vnějších povrchových úprav a lešení). Agregované položky dominují především v oceňování stavebních prací a konstrukcí pro stavební firmy (Heřman, 2005).

Metoda technicko-hospodářských ukazatelů spočívá v tom, že se vezme měrná jednotka za celou stavbu, jako např. 1m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1m<sup>2</sup> podlahové plochy a ta se ocení (Heřman, 2005).

## **4.2 Výnosový způsob oceňování nemovitostí**

### **4.2.1 Definice výnosové hodnoty**

Základní a zkrácená definice podle Bradáče (2009) je, že výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných, neboli odúročených, předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

Výnosová hodnota dále také reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v

budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost (Bradáč, 2009).

Hodnota, jak uvádí Heralová (2008), je dynamická, mění se podle situace na trhu a se změnou jeho potřeb. Do očekávaných výnosů plynoucích z nemovitosti musíme promítnout možné změny výnosů i kapitalizačních měr, ale i změny hodnoty nemovitosti, které souvisí s technickými změnami (opotřebení, znehodnocení), se změnami funkčními, užitkovými, právními, finančními, ekonomickými apod.

V případě výnosového přístupu předpokládáme, že čím větší je počet a rozsah pronajimatelných ploch a čím větší je jejich kvalita, tím vyšší výnos můžeme předpokládat. I tento předpoklad má své limity.

Výpočet se provádí zpětně – součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.

Zjednodušeně řečeno je výnosová hodnota jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (míře kapitalizace) uložit do peněžního ústavu na složené úrokování, aby bylo možno v budoucnu v jednotlivých letech vybrat stejné částky, jako jsou v těchto letech předpokládané budoucí výnosy z nemovitosti.

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah, který používali již naši předkové, a používá se doposud:

$$C_v [Kč] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [\% p. a.]}}$$

(Bradáč, 2009)

- Tento vzorec může ovšem platit jen když jsou splněny dvě podmínky:
- Výnosy jsou po celou dobu konstantní a
- Předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá (proto se vztah nazývá „věčná renta“)

Heřman (2005) uvádí, že výnosovou hodnotu nemovitosti lze vyjádřit buď hodnotou věčné renty, nebo hodnotou dočasné renty. Volba způsobu hodnocení závisí na charakteru nemovitosti i záměru vlastníka.

Z uvedeného obecného vztahu lze odvodit velikost výnosové hodnoty pro řadu variant:

- a) Konstantní čistý výnos po určitou dobu,
- b) Konstantní čistý výnos po neomezenou dobu (věčná renta)
- c) Konstantní čistý výnos po určitou dobu bez prodeje na konci období,
- d) Konstantní čistý výnos po určitou dobu a prodej nemovitosti na konci období,
- e) Konstantní čistý výnos po určitou dobu se započtením likvidační hodnoty stavby a případné modernizace,
- f) Konstantní čistý výnos po určitou dobu a potom po neomezenou dobu v jiné výši,
- g) Proměnlivý čistý výnos v počátečním období a potom po neomezenou dobu konstantní (bez prodeje na konci)
- h) Proměnlivý čistý výnos v počátečním období a potom po určitou dobu konstantní se započtením likvidační hodnoty stavby

Dále také Heřman (2005) uvádí, že pro správné stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je základem správně určit hrubý roční výnos a obhospodařovací náklady, jejichž velikost závisí na velikosti nájemného, které pronajímatel získává od nájemců za pronájem jednotlivých ploch.

## **4.2.2 Základní pojmy**

### **Nájemné**

Peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva nemovitost užívat byt s přihlédnutím k jeho hodnotě (§ 671 odst. 1 občanského zákoníku) a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti (Bradáč, 2009).

Z nájemného musí vlastník mj. hradit údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti (daň z nemovitostí, pojištění nemovitosti, poplatek správcovské firmě za správu nemovitosti apod.). Vzhledem k ustanovením § 2 odst. 1 zákona o cenách by nájemné mělo zahrnovat náklady i přiměřený zisk (Bradáč, 2009).

### **Ekonomické nájemné**

Nájemné, které pokryje vlastníkovi veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu s příslušenstvím vložen (Bradáč, 2009).

### **Nákladové nájemné**

Nájemné, které pokryje vlastníkovi pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen (Bradáč, 2009).

### **Nájemné obvyklé**

Nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby, uvedenou v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (Bradáč, 2009).

### **Hrubý výnos z nájemného**

Peněžní částka hrazená nájemcem bytu. Nezahrnuje cenu plnění poskytovaných služeb s užíváním bytu (Bradáč, 2009).

Hrubý roční výnos zahrnuje všechny trvale dosažitelné příjmy při řádném obhospodařování a legálním využívání nemovitosti. Např. u nájemního domu se na něm zpravidla podílí nájemné z bytů a nájemné z provozních prostor. Přitom nájemné u jednotlivých funkčních druhů ploch musí být v uvažovaném období trvale dosažitelné a přiměřené, tj. v místě obvyklé.

V této souvislosti je nutné, aby si odhadce pořídil soupis všech obytných a provozních prostor a pečlivě stanovil jejich plošné rozměry. Hrubý roční výnos se zásadně počítá jen z nájemného – nelze tedy výnos počítat ze zisku podniku, který se v nemovitosti nachází (v tom případě by se totiž jednalo o ocenění podniku, nikoliv o ocenění nemovitosti) (Heřman, 2005).

### **Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti**

Náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím resp. pronajímáním nemovitosti. Jsou to zejména:

- daň z nemovitosti,
- pojištění stavby,
- náklady na opravy a údržbu,
- správa nemovitostí,
- amortizace (odpisy).

## Čistý výnos z nájemného

Hrubý výnos z nájemného, snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovitosti. Ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 526/1992 Sb., o cenách, by se jednalo o zisk (Bradáč, 2009).

### **4.2.3 Transformace výnosů na současnou hodnotu**

Převést výnosy na současnou hodnotu lze dvěma základními způsoby:

#### a) Diskontováním

Diskontování se použije v tom případě, jestliže máme k dispozici řadu jednotlivých budoucích, obvykle ročních, výnosů, jejichž výše může být proměnlivá. Jednotlivě výnosy je třeba odúročit na jejich současné hodnoty a poté sečíst – součet je považován za výnosovou hodnotu nemovitosti (jedná se o metodu diskontovaných cash-flow). K odúročení se používá tzv. diskontní míra (Heralová, 2008).

#### b) Kapitalizováním

Kapitalizování se použije tehdy, máme-li k dispozici jediný reprezentativní výnos. Používáme tzv. kapitalizační míru, která zahrnuje míru výnosů vloženého kapitálu i jeho návratnost (Heralová, 2008).

## Diskontování

Jak již bylo výše uvedeno, výnosová hodnota je definována jako součet diskontovaných čistých budoucích výnosů.

### Výnosy jen jeden rok

Pokud bychom například měli věc (soubor věcí), která ponese výnosy jen jeden rok a potom již by věc byla bezcenná, pak by současná hodnota budoucích



výnosů (výnosová cena –  $C_v$ ) byla dána výší těchto výnosů, diskontovanou (odúročenou) o rok zpětně:

$$C_v = \frac{z_1}{q^1} \quad (\text{Bradáč,2009})$$

Kde:

$C_v$  je výnosová cena

$z$  je čistý výnos

$q$  je úroková míra

#### Výnos dva roky

Pokud bychom měli výnosy dva roky, pak výnos z prvního roku musíme diskontovat o rok nazpět, výnos z druhého roku (který bude zaplacen až za dva roky) musíme ovšem diskontovat o dva roky. Oba tyto diskontované čisté výnosy pak sečteme:

$$C_v = \frac{z_1}{q^1} + \frac{z_2}{q^2}$$

(Bradáč,2009)

#### Libovolný počet roků, proměnlivé výnosy

Podobně je to i pro jakýkoliv počet –  $n$  -roků

$$C_v = \frac{z_1}{q^1} + \frac{z_2}{q^2} + \dots + \frac{z_n}{q^n}$$

(Bradáč,2009)

### Výnosy konstantní, omezená doba výnosů

Pokud se předpokládá zisk v jednotlivých letech konstantní, omezená doba výnosů a na konci nulová hodnota, pak se vzorec upraví na vztah (součet geometrické řady o n-členech)

$$C_v = z * \frac{q^n - 1}{q^n * i} \quad (\text{Bradáč, 2009})$$

### Výnosy konstantní po dlouhou dobu (věčná renta)

Budou-li konstantní výnosy pobírány po natolik dlouhou dobu, že ji můžeme považovat v limitu blížícím se nekonečnu, půjde o součet konvergentní geometrické řady

$$C_v = \frac{z}{u} * 100\%$$

(Bradáč, 2009)

Jedná se o nejčastěji používaný výraz pro výpočet výnosové hodnoty, který ovšem platí pouze za předpokladu dostatečně dlouhé doby, po kterou budou pobírány konstantní výnosy. Právě vzhledem k tomuto požadavku se vztah nazývá „věčná renta“ (Bradáč, 2009).

### **Kapitalizování**

Kapitalizační míru nemovitosti lze stanovit dvěma způsoby:

- a) Přímým odvozením (z realizovaných prodejů obdobných nemovitostí)

Při stanovení výnosové hodnoty konkrétní nemovitosti by měla být použita kapitalizační míra, odvozená od ročních výnosů obdobných nemovitostí (stejně postavených a užívaných, nacházejících s v téže lokalitě, které byly prodány v bezprostřední době apod.)

Kapitalizační míra nemovitosti (v reálné formě) vyplývá ze vztahu:

$$p = \frac{V_r * 100}{KC} (\%)$$

(Bradáč,2009)

Kde

p je kapitalizační míra nemovitosti v %,

V<sub>r</sub> je reálný čistý roční výnos,

KC je kupní cena

(Heřman, 2005)

Heralová (2008) uvádí, že přímé kapitalizování slouží pro rychlou orientaci o možné úrovni výnosové hodnoty. Pokud bude například hrubý roční výnos nemovitosti 1 mil Kč, výnosová hodnota se v závislosti na typu nemovitosti a její poloze může pohybovat mezi 8 až 10 násobkem hrubého ročního výnosu, tzn. mezi 8 mil Kč až 10 mil Kč, ale pravděpodobně ne na úrovni 30 mil Kč.

V rozvinutých a stabilizovaných ekonomikách v podmínkách průměrné inflace osciluje dlouhodobá kapitalizační míra u obchodních nemovitostí kolem 10%. Prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku v příloze č. 15 uvádí kapitalizační míry. Jedná se o průměrné hodnoty v rozmezí od 4% pro bytové domy do 10% pro nemovitosti pro výrobu a garážování.

#### b) Nepřímým odvozením

Nejsou-li k dispozici potřebné vstupní údaje pro přímý výpočet kapitalizační míry nemovitosti, uchylují se odhadci k jejímu nepřímému odvození. Vychází z úrokových sazeb bankovních vkladů nebo úvěrů. O jejich výši rozhoduje zejména lhůta, velikost, rizikovost, strategie bankovního domu apod.

I když vychází ze současných bankovních sazeb, musí se znalec zaměřit zejména na predikci jejich budoucího vývoje. Protože jejich charakteristickým rysem je

zejména velká hodnotová proměnlivost v čase, je určení kapitalizační míry nemovitostí tímto způsobem pro každého odhadce velmi problematickým úkolem.

Velikost rizika se vyjadřuje tzv. rizikovými přírážkami, které se stanoví odborným odhadem. Udávají se v % a přičítají se jako rizikové prémie k úrokové míře. Zahrnují všeobecná rizika a specifická rizika.

### **Reálná kapitalizační míra nemovitostí**

Nejčastěji se odvozuje od úrokové sazby dlouhodobých úvěrů (tj. od „ceny“ zapůjčení cizího kapitálu). Protože se obvykle při výpočtu výnosové hodnoty používají reálné čisté roční výnosy, musí být použita reálná kapitalizační míra nemovitosti.

Výsledná reálná kapitalizační míra nemovitosti vyplývá ze vztahu:

$$i_m = \frac{1 + i_n}{1 + i_i} - 1 + \frac{P_{vr}}{100} + \frac{P_{sr}}{100}$$

(Bradáč,2009)

Kde

$i_m$  je reálná kapitalizační míra nemovitosti,

$i_n$  je nominální úroková míra

$i_i$  je míra infalce

$P_{vr}$  je přírážka na všeobecné riziko v %

$P_{sr}$  je přírážka na specifické riziko v %

Nejčastěji bývají tyto metody v odborné literatuře děleny do dvou skupin a to podle toho, zda je nájemné jako výnos uvažováno jako renta dočasná nebo renta trvalá (Heřman, 2005).

## Míra kapitalizace

Optimální je míru kapitalizace zjistit z již realizovaných prodejů objektů, které jsou následně pronajímány:

- a) **U přibližně stejných objektů** prostým aritmetickým průměrem odvodíme setinnou míru kapitalizace ze vztahu:

$$i_r = \frac{1}{n} * \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j}$$

(Bradáč,2004)

Kde

n je počet realizovaných srovnatelných prodejů

z<sub>j</sub> je dosažený čistý roční zisk (výnos) z objektu – j –

COB je dosaženou prodejní cenou objektu – j –

Míra kapitalizace v procentech potom  $u = i * 100 \%$

- b) **U nestejně velkých, jinak srovnatelných objektů** by bylo možno použít i vážený průměr, kde zisk z většího objektu se projeví větší vahou:

$$i_r = \frac{\sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} * v_j}{\sum_{j=1}^n v_j}$$

(Bradáč,2004)

Kde

$V_j$  je váhou, jež je přiřazována objektu –  $j$  – (např. užitková plocha apod.). Pokud by byly prodeje učiněny za stejných podmínek, pak by jako váhu bylo možno použít i cenu; potom by se vztah zjednodušil na (Bradáč, Fiala, 2004):

$$i_r = \frac{\sum_{j=1}^n z_j}{\sum_{j=1}^n COB_j}$$

(Bradáč,2004)

Pokud nejsou údaje z trhu, odvozuje se zpravidla z dosahované úrokové míry v peněžních ústavech; v takovém případě hovoříme o nominální úrokové míře ( $i_n$  v %, setinná  $i_n$ ). Pro zjištění skutečného zisku z uloženého kapitálu je však třeba zohlednit ještě vliv meziroční inflace, jejímž vlivem klesá reálná hodnota vkladu. Na jeho vyrovnání je třeba část úroků ponechat dále jako jistinu a jen část je možno využít. Pro zjištění reálné úrokové míry ( $i_r$  v %, setinná  $i_r$ ) platí tzv. Fisherova rovnice.

$$i_r = i_n - i_i + (i_i * i_n)$$

(Bradáč,2004)

Kde

$i_i$  je setinná úroková míra vyjadřující roční inflaci

Jednodušší a častěji používaný je odvozený vztah podílu dvou úročitelů – z nominální úrokové míry ( $q_n = 1 + i_n$ ) a roční inflace

( $q_i = 1 + i_i$ ):

$$q_r = \frac{q_n}{q_i}$$

(Bradáč,2004)

Ze vztahu pro  $q_r$  plyne, že v případě vyšší inflace než úrokové míry se vklady znehodnocují, poněvadž  $q_r$  je v takovém případě menší než jedna (Bradáč, Fiala, 1999).

#### **4.2.4 Výnosy a náklady pro výpočet výnosové hodnoty**

Výnos z nemovitosti je nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti (Bradáč, 2009).

Je nutno zjistit výnos nájemného z nemovitosti, který je součtem příjmů z nájemného za byty, obchody, kanceláře, živnostenské prostory, garáže aj. Obecně řečeno jde o všechny v místě a čase pro danou nemovitost dosažitelné výnosy při řádném hospodaření s nemovitostí. Takto zjištěné výnosy jsou běžně nazývány čisté nájemné, a jako takové v sobě neobsahují např. platby za služby, DPH, vodné apod. (Heřman, 2005).

Jako odpočitatelné položky – náklady na dosažení výnosů je nutno považovat zejména:

- Daň z nemovitosti
- Pojištění stavby
- Průměrné roční náklady na opravy a údržbu
- Náklady spojené s osvětlením, vytápěním, a úklidem společných prostor
- Náklady na správu nemovitosti
- Amortizace staveb (Bradáč, Fiala, 2004)

#### **4.2.5 Stavby oceňované kombinací nákladového a výnosového způsobu**

Pronajaté budovy a haly (i částečně pronajaté) i potenciálně pronajímatelné (stavba není pronajata, ale její stavebně technický stav umožňuje pronajmutí), dále soubor staveb, se oceňují kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění.

Nájemné za nepronajaté plochy se dopočte ve výši obvyklého nájemného. Do výpočtu vstupuje cena zjištěná nákladovým způsobem (CN), bez úpravy koeficientem prodejnosti, a cena zjištěná výnosovým způsobem (CV), zjištěná podle vztahu (§2):

$$CV = \frac{N}{p} * 100$$

(Heralová,2008)

Kde

p je míra kapitalizace v %

N je roční nájemné (ze smlouvy nebo ve výši obvyklého nájemného), které se sníží o 40 % a popřípadě o nájemné z pozemku (jiný vlastník) nebo 5 % z ceny pozemku podle cenové mapy nebo §28 (stejný vlastník) – pouze pro plochy zastavěné oceňovanými stavbami. Odpočet může činit maximálně 50 % ročního nájemného.

Pozemky se ocení samostatně (Heralová, 2008).

### **Zatřídění nemovitostí do skupiny podle analýzy rozvoje**

**A** – Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost a poptávku po nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

**B** – Změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost a poptávku po nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

**C** – Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti

**D** – Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti

**E** – Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku po nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti



**F** – Změny okolí a podmínek s negativním dopadem na poptávku po nemovitosti, nemovitost nemá rozvojové možnosti

Tabulka č. 1: Výpočet ceny nemovitostí kombinací nákladového a výnosového způsobu

Kód skupiny	$CV \leq CN$		$CV > CN$
	stavba	soubor staveb	stavba i soubor
A	$CV + 0,50 CV-CN $	$CV+0,30 CV-CN $	CV
B, C	$CV + 0,30 CV-CN $	$CV+0,15 CV-CN $	$CV-0,05 CV-CN $
D, E	$CV + 0,10 CV-CN $	$CV+0,05 CV-CN $	$CV-0,10 CV-CN $
F	CV	CV	$CV-0,15 CV-CN $
CV = cena zjištěná výnosovým způsobem, CN = cena zjištěná nákladovým způsobem			

Zdroj: (Heralová, 2008)

Tabulka č. 2: Míry kapitalizace pro oceňování nemovitosti a majetkových práv  
výnosovým způsobem

Číslo položky	Název položky	Míra kapitalizace (%)
1	Nemovitosti pro výrobu a garážování	10
2	Nemovitosti pro obchod a administrativu	7
3	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování	8
4	Nemovitosti pro dopravu, spoje a školství	9
5	Nemovitosti pro kulturu	8
6	Nemovitosti pro zdravotnictví	8
7	Nemovitosti pro zemědělství	7
8	Nemovitosti pro skladování	6
9	Bytové domy	5
10	Ostatní nemovitosti	8
11	Majetková práva	12

Zdroj: (Heralová, 2008)

### **4.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění**

Metodu kombinace nákladové neboli věcné hodnoty a výnosové hodnoty lze použít při oceňování obvyklou cenou. Existuje několik možností jak zjistit tuto hodnotu. Jedna z nich je metoda střední délky a druhá metoda je Naegeliho vážený průměr (Hálek, 2009).

Kalabis (2011) zjednodušeně říká, že v situaci, kdy je možno stavby určitých druhů pronajmout, se oceňují zároveň nákladovým a výnosovým způsobem. Nejdříve se provede ocenění nákladovým způsobem, s tím rozdílem, že do konečné ceny nezasahuje koeficient prodejnosti staveb. Následuje ocenění metodou výnosovou, která je již popsána výše. Základem konečné ceny je vždy cena zjištěná výnosovou metodou. Tento způsob může být následně pozměněn o část rozdílu mezi cenou zjištěnou výnosovým způsobem a cenou zjištěnou nákladovým způsobem.

## **5. Podklady pro oceňování**

Všechny materiály a podklady, které jsou potřebné pro oceňování nemovitosti by měly být adekvátně uvedeny ve znaleckém posudku. Jde především o cenovou a katastrální mapu, výpis z katastru nemovitostí, výkresovou dokumentaci, výpisy z pozemkových knih, stavebně právní dokumentaci (jsou-li k dispozici), různé smlouvy (nájemní, o správě nemovitostí, pojistné, o službách), výsledky místního ohledání nemovitosti a další jiné získané informace (Bradáč, 2005).

### **Výpis z katastru nemovitostí**

Tento dokument by neměl být starší více jak 3 měsíce. Jestliže starší je, je zapotřebí, aby bylo potvrzeno, že výpis je pořád aktuální. Dálkově lze do tohoto systému nahlédnout na internetových stránkách [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) (katastr nemovitostí).

### **Katastrální mapa**

Katastrální mapa by měla být co nejaktuálnější, stejně tak jako u výpisu z KN.

### **Cenová mapa**

Cenová mapa není vypracována ve všech obcích.

### **Stavebně právní dokumentace**

Do této dokumentace spadá územní rozhodnutí, kolaudační rozhodnutí, stavební povolení, dokumentace prováděných změn, rekonstrukcí a modernizací (Bradáč, 2008)

Výše uvedené dokumenty, které jsou potřebné k oceňování nemovitostí by měl znalec uvést v nálezové části svého znaleckého posudku. Každý podklad by měl mít určité náležitosti jakými jsou: název, kdo a kdy ho vydal a schválil, jednacím číslo a náležitý obsah (Bradáč, 2009).

## 6. Místní šetření nemovitosti

Místní šetření nemovitosti je velmi důležitou etapou při oceňování nemovitosti. A i při této činnosti platí samozřejmě obecné zásady.

Na šetřené místo je dobré si s sebou vzít příslušný předpis, který je nutný si předem podrobně nastudovat. Po dostavení na smluvené místo, kde se bude vykonávat ocenění dané nemovitosti, je příhodné se nejprve představit přítomným a detailně je informovat o průběhu a postupu šetření.

Následuje obeznámení s celým areálem, který se bude oceňovat. Nejdříve se ohledají stavby, pozemky a porosty, jež jsou venku. Může nastat situace, kdy znalci není umožněno si prohlédnout vše potřebné pro ohledání. Tehdy si nesmí vstup v žádném případě vynucovat. Ohlásí tento problém zadavateli a nechá dalšího ohledání.

Protokol o ohledání musí být co nejvíce podrobným. Při následných výpočtech v kanceláři nám to ušetří spoustu času.

Prohlídku u budov provádíme v systematickém pořadí od nejnižší položené podlaží k nejvyššímu nebo v opačném směru. V žádném případě by se šetření jednotlivých pater nemělo provádět na přeskáčku, aby v tom nebyl zbytečný zmatek. Objekt nejprve ohledáme zvenku, abychom měli celkové ponětí o předmětu.

### **Například se popisuje:**

- Celkový popis budovy
  - o Jaký tvar má půdorys, kolik má podlaží, kde leží vstup do objektu, z jakého materiálu má základy (nejspíše má betonové pasy), jakou má izolaci, svislé nosné konstrukce, jaký typ střechy, druh krytiny, bleskosvod, přípojky...
- Popis jednotlivých podlaží
  - o Jaký je přístup k jednotlivým podlažím, výčet místností v jednotlivých patrech, popsat schody, stropy, vnitřní obklady, dveře okna, podlahy a dlažby, vytápění, elektroinstalace, rozvod vody, vybavení kuchyní,

výtah, vnitřní hygienické vybavení, okenice, výčet místností podlaží...

- Stáří a technický stav objektu, aby bylo možno seriózně stanovit opotřebení
  - o Do této sekce se zahrnují všechny podstatnější opravy, rekonstrukce, modernizace, adaptace, přístavby, nástavby, vestavby...
- Výměry pro ocenění
  - o Jestliže je objekt složitějšího charakteru, rozdělíme si ho na jednodušší části
  - o Před výměrou stavby je zapotřebí si objekt obejít ze všech stran a načrtnout si výkres
  - o Výměra se provede pásmem nebo laserovým dálkoměrem

#### **U venkovních úprav popisujeme:**

- Umístění (např. po pravé straně na zahrádce před domem)
- Provedení (např. zpevněná plocha, která je z betonové mazaniny)
- Stáří
- Technický stav (jestliže není známo stáří předmětu, může se přímo odhadnout opotřebení)
- Výměry pro ocenění

#### **U zpevněných ploch:**

- Měříme jejich skutečnou výměru. V některých případech bývá zpevněná plocha shodná s výměrou parcely, ale převzít ji není možno (Bradáč, 2009).

## **7. Cíle práce**

Cílem této diplomové práce v praktické části je provést ocenění výnosovou metodou a výpočet tržní hodnoty a ceny zjištěné vybrané nemovitosti. Pro ocenění nemovitosti provést všechna nutná šetření a zajistit všechny podklady.

V teoretickém úseku je zapotřebí rozebrat problematiku oceňování nemovitostí výnosovou metodou, poukázat na problémy metodiky a používané varianty metody. Dále vyhodnotit vhodnost použití metodiky pro různé typy nemovitostí. Problematika spočívá na detailním nastudování teorie oceňování dle aktuální vyhlášky č. 443/2016 Sb.

## **8. Metodika**

Pro tuto diplomovou práci jsem si vybrala objekt, který se nachází v obci Roztoky, jenž leží nedaleko Prahy. V tomto městě žiji od narození a proto znám velmi dobře místní podmínky. Jelikož téma diplomové práce je ocenění objektu výnosovou metodou, vybrala jsem si budovu, kterou má ve vlastnictví Město Roztoky, jenž pronajímá tyto prostory.

Fakt, že vlastníkem oceňované budovy je obec a je tedy schopna vydělávat peníze znamená, že se dostává do postavení jako podnikatel. Mnoho obcí svůj majetek pronajímá a dostává se mu tak do obecní pokladny stabilní příjem (Halásek, 2002).

Objekt je rozdělen na tři funkční oblasti. První část je využívána jako zdravotní středisko, kde sídlí dva praktičtí lékaři. Druhý úsek má pouze jednu místnost a sociální zařízení, které připadá Klubu důchodců a třetí díl objektu si pronajímá Sdružení Roztoč, jenž je malá nezisková organizace, která pracuje převážně s dětmi.

V první fázi jsem se spojila s vlastníkem této nemovitosti, který mi dal souhlas s oceněním zvoleného objektu. Osobním setkáním jsem získala potřebné informace o budově, jimiž jsou například měsíční náklady a technická struktura objektu.

Vybraný objekt jsem si rozdělila dle výše popsaných třech částí, abych mohla zaměřit zastavěnou plochu, obestavěný prostor, apod. Využiji oceňovací vyhlášky 443/2016 Sb., kde nalezneme detailně vypsání jednotlivé problematiky zaměřování. Celé toto zaměřování budu provádět osobně s jedním pomocníkem a laserovým zařízením, který mi byl vypůjčen.

Druhým krokem je samotné ocenění vybrané nemovitosti, kdy se použije kombinace nákladové a výnosové metody pro stanovení ceny zjištěné. Pomocí součtu všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti a ročních nákladů, jenž budou poděleny o úrokovou míru, se vypočítá výnosová hodnota, která podle Bradáče (2009) představuje předpokládané budoucí výnosy z nemovitosti. Posledním bodem ocenění zvoleného objektu je zjištění ceny obvyklé porovnávacím způsobem. Následné zaměření a vyhodnocení posudku bude provedeno v programu DELTA-NEM.



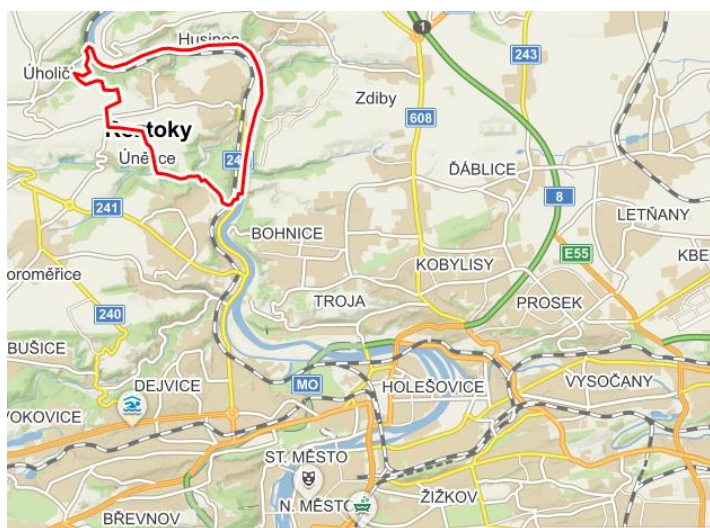
## 9. Praktická část

V tomto úseku diplomové práce se snažím popsat postup oceňování zvoleného objektu v zájmovém území, kde bylo provedeno místní šetření. Následně v přílohách je pak možno nalézt výsledné ocenění zmíněných částí a fotodokumentace objektu.

### 9.1 Základní informace o obci Roztoky

Roztoky, které se nacházejí nedaleko Prahy, mají k 1. 1. 2016 - 8 208 obyvatel, zaujímají rozlohu 819 hektarů a jsou tvořeny dvěma katastrálními územími (Roztoky 537 ha a Žalov 282 ha). V obci se nachází Základní škola, která má čtyři budovy, tři mateřské školky, Středočeské muzeum, mnoho restaurací, hotel, je zde k nalezení kulturní a sportovní vyžití, dva supermarkety a několik menších obchodů se smíšeným zbožím a čerpací stanice. Doprava z Roztok do Prahy je velmi dobrá. Jsou využívány dvě autobusové linky, které dovezou občany města na okraj Prahy, kde mohou přestoupit na Pražskou integrovanou dopravu. Nebo lze využít vlakové spojení, které jede přímo do středu hlavního města. Roztoky svou blízkou polohou od hlavního města, ale zároveň i tváří jakéhosi malého zahradního městečka jsou ideálním bydlením pro rodiny s dětmi. Jediným odpudivým objektem, který se zde nachází je dříve nazývaná „penicilínka“ dnes s novým názvem VUAB Pharma a. s.

Obrázek č. 1: Umístění oceňovaného objektu



Zdroj: (www.mapy.cz)

Tabulka č. 3: Základní charakteristika města Roztoky

Počet obyvatel	8 208
Vzdálenost od hl. m. Praha	13 km
Městský úřad	Ano
Pošta	Ano
Městská policie	Ano
Zdravotní zařízení	Ano
Základní škola	Ano
Mateřská školka	Ano
Obchody	Ano
Sportovní zařízení	Ano
Kulturní zařízení	Ano
Čerpací stanice	Ano
Historické památky	Ano
Vlak	S dojezdem do centra Prahy
Autobus	S návazností na PID
Park	Ano
Situace na trhu	Nabídka odpovídá poptávce

Zdroj: (vlastní)

## 9.2 Charakteristika zvoleného objektu

Řešený objekt se nachází v centrální části obce při ulici Havlíčkova na pozemku s parcelním číslem č. 1291/1. Pozemek je v Katastru nemovitostí veden jako druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří. Objekt byl původně postaven jako dočasné zázemí při výstavbě okolní panelové zástavby v Roztokách. Stávající objekt je hmotově i funkčně členěn do tří částí. Levá část objektu (při pohledu z ulice Havlíčkova) je využívána sdružením Roztoč. Nachází se zde kancelář sdružení a jeden univerzální ateliér se sociálním zařízením. Střední část objektu slouží jako dětské zdravotní středisko. Nachází se zde dvě ordinace lékařů s veškerým zařízením – čekárny, sociální vybavení, apod. Třetí, pravá část objektu, je v současné době

využívána Klubem důchodců. Řešený objekt je obdélníkového tvaru, který je na jižní straně půdorysně rozšířen do dvora, na němž se nachází menší zahradní altán. Dům, který má 1 NP, má plochou střechu s krytinou z asfaltových pásů. Popisovaný objekt je založen na základových pasech z prostého betonu. Nosné obvodové stěny jsou vyžděny z pěnasilikátových nebo škvárobetonových cihel. Vnitřní stěny jsou nenosné a vyžděné.

Obrázek č. 2: Umístění oceňované nemovitosti



(Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Obrázek č. 3: Zdravotní zařízení č. p. 713, pohled z ulice



Zdroj: (vlastní)

Obrázek č. 4: Zdravotní středisko č. p. 713, pohled ze dvora



Zdroj: (vlastní)

### **9.3 Ocenění objektu cenou zjištěnou dle vyhlášky 457/2017**

Ocenění budovy, kde se nachází zdravotní zařízení, Klub důchodců a nezisková organizace Roztoč, bude uskutečněno v již zmíněném programu Delta-NEM, na který jsem si vyžádala od firmy DIOTIMA licenci. Ocenění bude probíhat výnosovým způsobem za pomoci nákladové metody dle vyhlášky 457/2017 Sb. Následný vyhotovený, ucelený posudek je uveden v příloze č. 1.

#### **Budova pro zdravotnictví**

Popisovaný objekt č. p. 713 leží na pozemku parcelního čísla 1291/1 v katastrálním území Roztoky u Prahy (kód k. ú. 742503, kód obce 539627). Budova s pozemkem jsou zapsány na LV č. 10001, kde vlastníkem je Město Roztoky.

Obrázek č. 5: Vlastnické a evidenční údaje LV 10001

**Vlastnické a evidenční údaje**

Katastr: Roztoky u Prahy ... Kód k.ú.: 742503  
 Obec: Roztoky Kód obce: 539627  pamatovat si naposledy zadané k.ú.  
 Kraj: Středočeský Okres: Praha-západ Kód okresu: CZ020A

Lexikon: 2017 (od 1. 1. 2018)  
 Počet obyvatel: 8 317  
 Statut: město  
 Pošta: ano Kanalizace: ano  
 Škola: ano Vodovod: ano  
 Zdrav. zařízení: ano Plyn: ano  
 Policie: ano

*Údaje převzaté z Malého lexikonu obcí, nemusí se shodovat se skutečností*

♦ **Cenová mapa stavebních pozemků: není známa**  
 ♦ **Údaje o obci pro stanovení základní ceny stavebních pozemků dle § 3 a I:**  
 Technická infrastruktura:  vodovod  kanalizace  plyn  
 Doprava v obci:  MHD  příměstská  vlak  autobus  
 Turistická lokalita: nehodnoceno  
 Turistické středisko: nehodnoceno  
 Lyžařské středisko: nehodnotí se  
 Poloha obce: k.ú. obce sousedí s Prahou/Brnem  
 Občanská vybavenost v obci: II. Rozšířená vybavenost  
 Základní cena (ZC): 1 925,00 Kč/m<sup>2</sup> [Detaily...](#)

♦ **Přirážka zemědělských pozemků dle § 6, příloha č. 5:**  
 položka 1.1.2: +280 %  
 obec sousedící s hl. m. Prahou (729981 Suchdol)

♦ **Prům. cena zem. pozemků dle vyhl. 403/2017 Sb.: 11,10 Kč/m<sup>2</sup>**

**Seznam listů vlastnictví**

Číslo LV: 10001

Vlastníci:	Jméno / Název	Adresa	RČ / IČ	Vlastnický podíl	Druh vl.
1.	Město Roztoky	nám. 5. května 2		1 / 1	obec - správa nemovitostí
2.				/	

1 / 1

Zdroj: (Delta-NEM)

Základní cena stavebního pozemku bude vypočtena podle § 3 vyhlášky 457/2017. Cenová mapa stavebních pozemků v této lokalitě není známa. Následující vzorec pro výpočet základní ceny je uveden ve výstupu programu Delta-NEM na následujícím obrázku.

$$\text{Vzorec výpočtu: } ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$$

$O_1$  – Velikost obce (nad 5000 obyvatel) – 0,95

$O_2$  – Hospodářsko-správní význam obce (obce s počtem obyv. nad 5 tis. a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a k.ú. láz. míst typu D) – 0,85

$O_3$  – Poloha obce (k.ú. obce sousedí s Prahou/Brnem) – 1,05

$O_4$  – Technická infrastruktura v obci (elektřina, vodovod, kanalizace a plyn) – 1,00

$O_5$  – Dopravní obslužnost obce (městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava) – 1,00

$O_6$  – Občanská vybavenost v obci (rozšířená vybavenost) – 0,98

ZC<sub>v</sub> – Jako základní cena výchozí byla stanovena částka 2 317,00 Kč/m<sup>2</sup>

Dosazení hodnot do vzorce:  $ZC = 2\,317 * 0,95 * 0,85 * 1,05 * 1,00 * 1,00 * 0,98 = 1\,925 \text{ Kč/m}^2$

Po dosazení hodnot do vzorce bylo zjištěno, že základní cena stavebního pozemku dosahuje 1 925 Kč/m<sup>2</sup>, jak je možné vidět na obrázku č 6.

Obrázek č. 6: Základní cena stavebního pozemku obce Roztoky

Základní cena stavebního pozemku podle § 3		
Název obce:	Roztoky	
Název okresu:	Praha-západ	
Určení ceny:	b) obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 vyhlášky	
Vzorec výpočtu:	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	
<b>Koeficienty úpravy základní ceny stavebních pozemků (O<sub>j</sub>):</b>		
Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
O <sub>1</sub> – Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
O <sub>2</sub> – Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyv. nad 5 tis. a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a k.ú. láz. míst typu D	0,85
O <sub>3</sub> – Poloha obce	I. k.ú. obce sousedí s Prahou/Brnem	1,05
O <sub>4</sub> – Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
O <sub>5</sub> – Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
O <sub>6</sub> – Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost	0,98
V případě, že obec lze začlenit do více kvalitativních pásem jednotlivých znaků, pro výpočet se použije nejvyšší hodnota z těchto kvalitativních pásem.		
Základní cena výchozí (ZC <sub>v</sub> ):	2 317,00 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>Základní cena (ZC):</b>	<b>1 925,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	
<i>Poznámka: Údaje pro stanovení základní ceny stavebních pozemků lze měnit v hlavním okně posudku.</i>		

Zdroj: (Delta-NEM)

## Výpočet indexu trhu a polohy

V dalším kroku se provádí výpočet indexu trhu a polohy nemovitosti, který je dále uveden na obrázku č. 7.

Tento výpočet se zakládá na základě tzv. pásem znaku, které jsou připojeny k jednotlivým názvům znaku, jenž mají svou číselnou hodnotu. Výslednou hodnotou indexu trhu jsou sečtené právě tyto hodnoty.

1. Situace na trhu (Poptávka je vyšší než nabídka) – 0,01
2. Vlastnické vztahy (Nezas. pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku) – 0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí (Bez vlivu nebo stabilizovaná území) – 0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost (Bez vlivu) – 0,00
5. Ostatní neuvedené (Bez dalších vlivů) – 0,00

6. Povodňové riziko (Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav) 1,00
7. Význam obce – Znak se neposuzuje
8. Poloha obce - Znak se neposuzuje
9. Občanská vybavenost obce - Znak se neposuzuje

- Znak č. 7, 8 a 9 se neposuzují, protože jsou součástí pozemku

Po sečtení všech hodnot vyšel index trhu (IT) **1,010**.

Obrázek č. 7: Index trhu s nemovitými věcmi

Index trhu s nemovitými věcmi – I <sub>T</sub>		
Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,01
2. Vlastnické vztahy	V. Nezast. pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl., podílem na pozemku	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu	0,00
5. Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6. Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7. Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8. Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9. Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Zdroj: (Delta-NEM)

U počítání indexu polohy se nejprve musí vybrat druh hlavní stavby. U mnou vybraného objektu tím je „Budovy pro školství a zdravotnictví“ a následně vybrat pásmo znaku, podle kterého se určuje hodnota. Stejně tak jako u indexu trhu, tak i tady se vybrané hodnoty sečtou.

1. Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku) – 0,55
2. Převažující zástavba a okolí pozemku a životní prostředí (Rezidenční zástavba) – 0,10
3. Poloha pozemku v obci (Navazující na střed (centrum) obce) – 0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci (Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí) – 0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku (V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce) – 0,00
6. Dopravní dostupnost pozemku (Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti) – 0,00

7. Osobní hromadná doprava (MHD – centrum obce) – 0,02
8. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti (Nevýhodná pro účel užití realizované stavby) – 0,00
9. Obyvatelstvo (Bezproblémové okolí) – 0,00
10. Nezaměstnanost (Průměrná nezaměstnanost) – 0,00
11. Vliv ostatní neuvedené (Bez dalších vlivů) – 0,00

Po sečtení všech hodnot vyšel index polohy (Ip) **0,660**

Obrázek č. 8: Index polohy

Druh hlavní stavby: Budovy pro školství a zdravotnictví (v jednotném funkčním celku) (počet obyvatel obce Roztoky je 8317)		
Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,55
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,10
3. Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7. Osobní hromadná doprava*	IV. MHD – centrum obce	0,02
8. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	0,00
9. Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10. Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené**	II. Bez dalších vlivů	0,00

Zdroj: (Delta-NEM)

### Výška podlaží

Oceňované zařízení má jednoduchou plochou střechu, proto výpočet výšky podlaží není nijak komplikovaný a je roven 2,90 m.

### Obestavěný prostor

Obestavěný prostor se vypočte vynásobením zastavěné plochy (336,99 m<sup>2</sup>) a výšky podlaží (2,90 m). V tomto případě je tedy roven 977,27 m<sup>3</sup>.

Výše popsaný výpočet znázorňuje následující obrázek č. 9.



Obrázek č. 9: Zatřídění nemovitosti, plocha podlaží a obestavěný prostor

Vyhláška 457/2017 Sb.

**Druh:** Budova

**Zatřídění:**

Účel užití: A. budovy pro zdravotnictví

Konstrukce: monolitická betonová tyčová

SKP: 46.21.18.1 budovy pro zdravotní péči

CZ-CC: 1264 Budovy pro zdravotnictví

Koeficient K: 2,128

**Podlaží**

Název	Výška [m]	Plocha [m <sup>2</sup> ]
1. NP - zdrav. tařízení +SPCCH, zdrav. ordinace +Roztoč	2,90	13 6 +33,69 + 58,3 + 109 = 336,99
		= ???
Součet:	2,90	336,99

Zastavěná plocha × výška → obestavěný prostor

**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
1. NP - zdrav. tařízení +SPCCH, zdrav. ordinace +Roztoč	2,90 × (13 6 +33,69 + 58,3 + 109) = 977,27
	= ???
Součet:	977,27

Zdroj: (Delta-NEM)

## Vybavení

Na následujícím obrázku č. 10 je zobrazen výčet vybavení dané konstrukce. Ke každému bodu vybavení je přidělen cenový podíl v % a hodnocení, zda se jedná o podstandard, standard nebo nadstandard. Jelikož se jedná o základně vybavenou jednopodlažní budovu, některé prvky vybavení jako jsou schody a výtah se zde nenachází.

Neomezený koeficient vygenerovaný programem Delta-NEM je roven **0,8110**.

Vyhláška 457/2017 říká, že by měla být hodnota koeficientu K4 omezena rozmezím od 0,80 do 1,20.

Obrázek č. 10: Vybavení nemovitosti

Vybavení					
Název	%	Popis	Hodnocení	Podíl	
1. Základy včetně zemních prací	5,90		Standard	100	
2. Svislé konstrukce	16,30		Standard	100	
3. Stropy	8,20		Standard	100	
4. Krov, střecha	6,40		Standard	100	
5. Krytiny střech	2,20		Standard	100	
6. Klempířské konstrukce	0,60		Standard	100	
7. Úprava vnitřních povrchů	6,80		Standard	100	
8. Úprava vnějších povrchů	3,20		Standard	100	
9. Vnitřní obklady keramické	2,80		Standard	100	
10. Schody	3,00		Není	100	
11. Dveře	4,10		Standard	100	
12. Vrata	0,00				
13. Okna	6,20		Standard	100	
14. Povrchy podlah	3,10		Standard	100	
15. Vytápění	5,20		Standard	100	
16. Elektroinstalace	5,90		Standard	100	
17. Bleskosvod	0,30		Standard	100	
18. Vnitřní vodovod	3,20		Není	100	
19. Vnitřní kanalizace	3,10		Není	100	
20. Vnitřní plynovod	0,40		Není	100	
21. Ohřev vody	1,80		Není	100	
22. Vybavení kuchyní	1,70		Není	100	
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90		Standard	100	
24. Výtahy	1,40		Není	100	
25. Ostatní	4,30		Není	100	

Zdroj: (Delta-NEM)

## Opotřebení

Opotřebení zvoleného objektu bylo provedeno lineární metodou, která je přímo úměrná stáří nemovitosti, jak je vidět na obrázku č. 11. Jestliže se nemovitost oceňuje touto metodou, opotřebení může být ve výši max. 85 %.

Podle přílohy č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., se u budov, hal, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domů se zděnými, betonovými a ocelovými svislými nosnými konstrukcemi, určuje celková životnost na 100 let.

Vzoreček opotřebení:  $100 * 35 / (35+65) = 35,000 \%$

Obrázek č. 11: Výpočet opotřebení

<b>Opotřebení:</b>	Lineární metoda	(úprava ceny o -1 802 270,10 Kč)	
Stáří:	35	Předpokládaná další životnost:	65
Celková životnost:	100	Opotřebení:	35,000 %
<input type="checkbox"/>	Technologická zařízení (vybavení)		
<input type="checkbox"/>	Výskyt radonu ve stavbě		
<input type="checkbox"/>	Morální opotřebení stavby		
<b>Úprava ceny stavby dle polohy a trhu</b> (úprava ceny o 0,00 Kč)			
<i>Neuvažuje se při ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu.</i>			
Věcná břemena:	není		
<input type="checkbox"/>	Vlastnický podíl		
<b>Cena bez opotřebení:</b> 5 149 343,13 Kč			
<b>Cena s opotřebením:</b> 3 347 073,03 Kč			

Zdroj: (Delta-NEM)

### Výpočet ceny zjištěné

Pro ocenění cenou zjištěnou dle vyhlášky 457/2017 se používá vzorec:

$$ZC * K_1 * K_2 * K_3 * K_4 * K_5 * K_i$$

ZC - Základní cena

K<sub>1</sub> – Koeficient přepočtu ceny podle druhu konstrukce

K<sub>2</sub> – Koeficient přepočtu ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží objektu

K<sub>3</sub> – Koeficient přepočtu ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

K<sub>4</sub> – Koeficient vybavení stavby

K<sub>5</sub> – Polohový koeficient

K<sub>i</sub> – Koeficient změny cen staveb

### **Přípojka vody**

Nedílnou součástí oceňovacích objektů jsou i různé přípojky, které patří k objektu, a proto musí být oceněny nákladovou metodou. Jako první jsem zaměřila a ocenila přípojku vodovodní. Jelikož nebylo dostatek podkladů pro toto šetření, musela jsem se spoléhat na výpověď pověřených osob. Tyto osoby mě provedly místy, kudy zhruba přípojka prochází a mohla jsem tak pomocí laseru provést zaměření.

Při šetření byla zjištěna celková délka přípojky 10,4 m. Podle dalších informací na místě s pověřeným člověkem bylo zjištěno, že se jedná o přípojku vody DN 40 mm. Aby mohla být vypočítána výsledná cena, muselo se provést ještě celkové opotřebení přípojky. Podle přílohy č. 17 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., se u přípojky vody DN 40 mm určuje předpokládaná životnost mezi 40 – 60 lety.

### **Přípojka kanalizace**

Jako druhá přípojka byla oceňovaná kanalizace. Kanalizace pro veřejnou potřebu se řídí ustanoveními zákona 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu. Znamená to, že je nepřípustné vypouštět látky definované ve výše uvedeném zákoně v kanalizacích pro veřejnou potřebu.

Podobně jako u vodovodní přípojky ani tady nebyly dostupné potřebné podklady, takže jsem se opět musela spolehnout na informace podané pověřenou osobou. Bylo zaměřeno, že kanalizace je dlouhá 15,5 m a byla definovaná jako přípojka kanalizace DN 250 mm. Po následném výpočtu opotřebení byla opět zjištěna výsledná cena. Podle přílohy č. 17 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., se u zvolené kanalizační přípojky určuje předpokládaná životnost 80 – 100 let.

### **Zahradní altán**

Na pozemku se nachází i čtvercový zahradní altán, který je nutno ocenit stejně tak jako přípojky vody a kanalizace. Programem Delta-NEM byla vyhodnocena jednotková cena ve výši 3 250 Kč/m<sup>2</sup> a mnou zaměřený čtvercový altán má rozměry 4,8 x 4,8 m. Pověřená osoba mi sdělila odhadovanou předpokládanou další životnost ve výši 55 let a mohlo být tedy provedeno opotřebení

objektu a následně vypočítaná výsledná cena. I u zahradního altánu určuje předpokládanou životnost příloha č. 17. k vyhlášce č. 441/2013 Sb., 40 – 60 let.

### **Plot**

Plot nebo spíše menší plůtek je vyroben ze strojového pletiva a je vsazen do betonových patek. Délka plotu byla změřena na místě na 8 metrů. I u tohoto objektu muselo být vypočteno opotřebení, které můžeme najít v příloze č. 17 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., jenž činí 10 – 30 let.

### **Plotová vrátka**

Jako poslední venkovní úprava byla oceněna plotová vrátka, která jsou ocelová s výplní z drátěného pletiva, včetně sloupků. Program Delta-NEM stanovil jejich jednotkovou cenu na 1 450 Kč/ks. Předpokládaná celková životnost tohoto objektu byla stanovena na 30 let.

### **Pozemky**

Oceňovaná nemovitost č. p. 713 se nalézá na pozemku p. č. 1291/1. Pozemek byl oceněn jako stavební pozemek dle §4 odstavce 1, vyhlášky č 457/2017 Sb. S tímto pozemkem je vázaný pozemek p. č. 1291/2, který umožňuje přístup do budovy a nalézá se na něm zahradní altán.

Jelikož se v následujícím kroku u výpočtu nájemného sníží nájemné pozemku o 5 %, ale pouze u pozemku, na kterém se nalézá oceňovaná stavba, je nutné pozemek p. č. 1291/2 zapsat v programu Delta-NEM do oddílu č. 2. Umožní to tak provést snížení nájemného jen u pozemku p. č. 1291/1.

#### **9.3.1 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu**

V níže uvedeném obrázku č. 13, který byl vytvořen programem Delta-NEM, bylo zvoleno, že oceňovaný objekt spadá do kategorie typu budovy “A“ – budovy pro zdravotnictví.

Specifikum oceňovací metody je položka kapitalizační míra, která je často dosti těžko určitelná. Po zadání účelu stavby v programu Delta-NEM, jímž v tomto

případě je nemovitě věci pro zdravotnictví, byla vygenerována kapitalizační míra na 8 %.

V následujícím kroku je nezbytně nutné určit roční nájemné, které se dle vyhlášky 457/2017 Sb. stanovuje součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců. Nájemné se určuje z nájemních smluv nebo z jiných dokladů o placení nájemného.

Tabulka č. 4: Nájem dle nájemních smluv

č.p/nebyt	nájemce	velikost v m <sup>2</sup>	cena za m <sup>2</sup> /rok	roční náklady
713	Roztoč	109	700	50 801
713	Zdravotní středisko	136	700	46 704
713	Zdravotní ord. + SPCCH (Klub důchodců)	91,99	700	34 579

Zdroj: (Město Roztoky)

Obrázek č. 12: Zatřídění nemovitosti a součet ročního nájemného

**Zatřídění:**

Typ ocenění:

Skupina nemovitosti:  změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti  
nemovitost má rozvojové možnosti

Účel stavby:

Základní míra kapitalizace: 8,00 %

Úprava na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy:  
Hodnota úpravy:  % (0,0 až 0,5)

Úprava u staveb s víceúčelovým užitím při odlišné míře kapitalizace zbylé části:  
Hodnota úpravy:  % (-0,5 až 0,5)

Míra kapitalizace:  %

**Roční nájemné**

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Nájem [Kč/(m <sup>2</sup> *rok)]	Výnos [Kč/rok]	Typ výnosu
Zdravotní zařízení	136,00	700,00	95 200,00	Ostatní prostory
SPCCH+zdravotní ordinace	91,99	700,00	64 393,00	Ostatní prostory
Roztoč	109,00	700,00	76 300,00	Ostatní prostory
Součet:	336,99		235 893,00	

**Roční nájemné celkem:**  Kč

Zdroj: (Delta-NEM)

Po snížení ročního nájemného za celou stavbu o 40 % došlo na obrázku č. 14 k samotnému výpočtu ceny nemovitosti dle vzorce:  $CV + 0,40 * |CV - CN|$

Obrázek č. 13: Snížení ročního nájemného a výpočet ceny nemovitosti

<b>Snížení ročního nájemného</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> stavba i pozemek ve vlastnictví stejného subjektu			
Paušální snížení nájemného o 40%:	94 357,20	Kč	
Cena zastavěného pozemku:	481 519,50	Kč	<input type="checkbox"/> určit automaticky
<b>Snížení nájemného celkem:</b>	<b>118 433,18</b>	<b>Kč</b>	(snížení bude omezeno na 50% z ročního nájemného)
<b>Výpočet ceny nemovitosti</b>			
Nákladová cena nemovitosti (CN):	3 879 725,20	Kč	<input checked="" type="checkbox"/> určit automaticky
Výnosová cena nemovitosti (CV):	1 474 331,25	Kč	
Vzorec pro výpočet ceny:	$CV + 0,40 \times  CV - CN $		
<b>Základní cena:</b>	<b>2 436 488,83</b>	<b>Kč</b>	

Zdroj: (Delta-NEM)

## 9.4 Výpočet výnosové hodnoty

Výpočet výnosové hodnoty byl prováděn tzv. věcnou rentou, která se může použít, když je konstantní zisk po určitou dobu.

Do programu Delta-NEM, jak lze vidět na obrázku č. 15., byly zadány výnosy dle nájemních smluv nájemců. Dále se do tohoto programu zadávají roční náklady na provoz, údržbu, pojištění a daň. U oceňovaného zdravotního střediska mi byly údaje o ročních nákladech sděleny oprávněnou osobou Města Roztoky. Tento objekt byl vybrán pro účely užití jako ostatní stavby, kdy sám program vygeneroval míru kapitalizace pro výpočet amortizace stavby na 3 % a míra kapitalizace stavby pro výnosovou hodnotu 7 %.

Obrázek č. 14: Roční náklady a výpočet výnosové hodnoty

**Výnosy**

Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Nájem [Kč/(m <sup>2</sup> *rok)]	Výnos [Kč/rok]	Typ výnosu
Zdravotní zařízení	136,00	700,00	95 200,00	Ostatní prostory ▾
SPCCH+zdravotní ordinace	91,99	700,00	64 393,00	Ostatní prostory ▾
Roztoč	109,00	700,00	76 300,00	Ostatní prostory ▾
Součet:	336,99		235 893,00	

**Náklady – jednorázové**

Provize za pronájem:  Kč

Uvedení do pronajímatelného stavu:  Kč

**Náklady – roční**

použít odpočet amortizace

Reprodukční cena nemovitosti:  Kč

Časová cena nemovitosti:  Kč

	Celkem [Kč/rok]	% z repr. ceny
Provoz:	<input type="text" value="132 112,00"/>	<input type="text"/>
Údržba:	<input type="text" value="36 124,00"/>	<input type="text"/>
Pojištění:	<input type="text" value="1 965,00"/>	<input type="text"/>
Daň:	<input type="text" value="0,00"/>	<input type="text"/>
Ostatní:	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Dosahované procento pronajmutí prostor:  %

Předpokládaná další životnost objektu (pro výpočet amortizace):  roků

Omezit další životnost na 30 roků

Účel užití stavby:  ▾

Míra kapitalizace pro výpočet amortizace stavby:  %

Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty:  %

**Základní cena:** 687 550,00 Kč

(Zdroj: Delta-NEM)

## 9.5 Ocenění objektu cenou obvyklou porovnávacím způsobem

Pro stanovení ceny obvyklé byla použita metoda přímého porovnání, při které je zapotřebí porovnat danou nemovitost s určitým minimálním počtem stejných nebo obdobných nemovitostí s cenou nabídkovou. Nabídkovou cenu je možné získat při prodeji na internetových realitních serverech v databázi MoniT, jenž obsahuje program Delta-NEM. V tomto případě je ovšem oceňovaný objekt specifický a nebylo možné vyhledat porovnávací nemovitosti v tomto programu, ale musela jsem vyhledávat na jiných internetových zdrojích a ručně je zadávat do porovnávací tabulky v programu Delta-NEM.



## Seznam porovnávaných nemovitostí:

### Porovnávaná nemovitost č. 1 – Dům s ordinací, Krupka

- Celková cena: 3 480 000 Kč.
- Cena za m<sup>2</sup>: 11 600 Kč
- Stavba: Cihlová
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2 včetně 1 podzemního
- Plocha zastavěná: 134 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 300 m<sup>2</sup>
- Parkování: 1
- Garáž: 1
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Ústřední plynové
- Plyn: Plynovod
- Telekomunikace: Telefon, Internet
- Elektřina: 230V
- Komunikace: Asfaltová

Obrázek č. 15: Porovnávací nemovitost č. 1



Zdroj: (www.sreality.cz)

## Porovnávaná nemovitost č. 2 – Rodinný dům s ordinací, Moravská Třebová

- Celková cena: 2 590 000 Kč.
- Cena za m<sup>2</sup>: 14 469 Kč
- Stavba: Cihlová
- Umístění objektu: Centrum obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 129 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 179 m<sup>2</sup>
- Parkování: Ano (58 m<sup>2</sup>)
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Ústřední plynové
- Plyn: Plynovod
- Telekomunikace: Telefon, Internet
- Elektřina: 230V
- Komunikace: Dlážděná, asfaltová

Obrázek č. 16: Porovnávací nemovitost č. 2



Zdroj: ([www.sreality.cz](http://www.sreality.cz))

### Porovnávaná nemovitost č. 3 – Administrativní budova, Tábor – Větrovy

- Celková cena: 7 500 000 Kč.
- Cena za m<sup>2</sup>: 16 375 Kč
- Stavba: Cihlová
- Umístění objektu: Centrum obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 3
- Pozemek: 395 m<sup>2</sup>
- Užitná plocha: 458 m<sup>2</sup>
- Parkování: Ano
- Voda: Obecní vodovod
- Topení: el. přímotop
- Plyn: Plynovod
- Telekomunikace: Telefon, Internet
- Elektřina: 230V
- Doprava: vlak, autobus

### Porovnávaná nemovitost č. 4 - Bývalá poliklinika, Veselí nad Lužnicí

- Celková cena: 4 700 000 Kč.
- Cena za m<sup>2</sup>: 3 745 Kč
- Stavba: Cihlová
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 3 a jedno PP
- Užitná plocha: 1 255 m<sup>2</sup>
- Parkování: Ano
- Voda: Dálkový vodovod
- Elektřina: 400V
- Doprava: vlak, dálnice, silnice

Obvyklá cena byla provedena porovnávacím způsobem. V programu Delta-NEM, jehož výstup je na obrázku č. 18, byla vybrána možnost jako typ oceňované nemovitosti dům/stavba. Objekt byl oceněn podle zastavěné plochy v m<sup>2</sup>. Základní cena byla upravena pomocí násobení čtyř koeficientů, které byly porovnávány s výše uvedenými a popsány nemovitostmi. Tyto koeficienty se zvyšují nebo snižují podle vlastního uvážení dle oceňované nemovitosti.

$K_{\text{parkovacích možností}}$  – Jelikož se jedná o zdravotní středisko, kam se mnohdy jezdí automobily, z důvodů nemoci člověka, tak jsem tímto koeficientem porovnávala parkovací možnosti pacientů i jiných lidí.

$K_{\text{rušnosti}}$  – Tento koeficient byl myšlen s ohledem na okolní rušnost okolí, např. množství projíždějících aut, autobusové a vlakové zastávky či ostatní hlasité aspekty.

$K_{\text{místa}}$  – Koeficient místa byl posuzován s ohledem na lokalitu, kde se nemovitost nachází.

$K_{\text{typ stavby}}$  – Tento koeficient je myšlen ve smyslu kolik podlaží mají budovy a jak je objekt velký.

Výpočet jednotkové ceny, která je uváděná v Kč/m<sup>2</sup> zmíněných nemovitostí, byl prováděn podílem jejich nabídkové ceny a užitné plochy. Po vynásobení jednotkové ceny a koeficientů, podle programu Delta-NEM, vyšla minimální jednotková cena, průměrná jednotková cena a maximální jednotková cena a to vše v Kč/m<sup>2</sup>.

Stanovení porovnávací ceny se provedlo vynásobením průměrné jednotkové ceny a zastavěnou plochou zdravotního střediska, jenž se na úplný závěr zaokrouhlí.

Obrázek č. 17: Souhrn porovnávaných nemovitostí a koeficienty

**Druh:** | Univerzální varianta ▾

**Popis:**

▢ 1 · 1 · 1 · 2 · 1 · 3 · 1 · 4 · 1 · 5 · 1 · 6 · 1 · 7 · 1 · 8 · 1 · 9 · 1 · 10 · 1 · 11 · 1 · 12 · 1 · 13 · 1 · 14 · 1 · 15 · 1 · 16 · 1 · 17 ·

**Typ oceňované nemovitosti:** | dům / stavba ▾

separovat cenu pozemku

**Ocenění domu / stavby:**

Jednotka porovnání: | plocha celková [m<sup>2</sup>] ▾

**Koeficienty:**

1.	Parkovacích možností	6.		Vzory koeficientů
2.	rušnosti	7.		
3.	místa	8.		
4.	Typ stavby	9.		
5.		10.		

Typ úpravy základní ceny pomocí koeficientů: | násobením ▾

**Srovnatelné domy / stavby:**

**MoniT** – vyhledávání nabídkových cen

Aktualizovaný a vylepšený MoniT. Nyní přes 850 000 objektů.

Název	Popis	Výchozí cena	Množství	K <sub>Parkova...</sub>	K <sub>rušnosti</sub>	K <sub>místa</sub>	K <sub>Typ stavby</sub>	Jedn. cena	Váha
Dům, Krupka	Popis	3 480 000,94	300,00	1,02	1,00	0,99	1,01	11 830,82	1,0
Dům, Třebová	Popis	2 590 000,00	179,00	1,02	0,99	1,01	1,01	14 904,76	1,0
Dům, Tábor	Popis	7 500 000,00	458,00	1,01	1,00	1,01	1,02	17 038,79	1,0
Dům, Veselí nad Lužnicí	Popis	4 700 000,00	1 255,01	1,01	1,00	0,99	1,02	3 819,51	1,0
	Popis								

(Zdroj: Delta-NEM)

$$\text{Kde } JC = (VC/M) * (K_{\text{parkovacích možností}} * K_{\text{rušnosti}} * K_{\text{místa}} * K_{\text{typ stavby}})$$

Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 3 819,51 Kč

Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> ( $\sum(JC * V) / \sum V$ ): 11 898,47 Kč

Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 17 038,79 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup>: 11 898,47 Kč

Jednotkové množství: x 400,00 m<sup>2</sup>

Porovnávací hodnota: = 4 759 388,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 4 759 388,- Kč**

## 10.Rekapitulace

### 1. Cena zjištěná

Budova (zdravotní ordinace, SPCCH, Nezisková org.) 3 347 073,03 Kč

#### Venkovní úpravy:

- Altán zahradní	15 405,12 Kč
- Přípojka vody	3 715,95 Kč
- Přípojka kanalizace	43 091,07 Kč
- Plot	3 404,79 Kč
- Plotová vrátka	514,28 Kč

#### Pozemky:

- Pozemek pod zdravotním zařízením - 1. oddíl	481 519,50 Kč
- Pozemek pod altánem – 2. oddíl	202 996,45 Kč

#### Nájemné:

- Roční nájemné celkem	235 893 Kč
- Snížení nájemného 40%	94 357,20 Kč
- Snížení nájemného 5% ze zastavěné části pozemku	24 075,98 Kč
- Míra kapitalizace	8 %

Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV) 1 474 331,25 Kč

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CN) 3 894 723,74 Kč

#### **Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu**

$(CV + 0,40 * |CV - CN|)$  2 442 488,25 Kč

## 2. Výnosová hodnota

Náklady – roční:

- Provoz	132 112 Kč
- Údržba	23 500 Kč
- Pojištění	1 965 Kč
- Daň	Neplatí

**Výsledná cena výnosové hodnoty 687 550 Kč**

## 3. Cena obvyklá

**Výsledná cena obvyklá zjištěná porovnáním 4 759 390 Kč**

Dle § 50 vyhlášky č. 457/2017 Sb. se výsledné ceny řádně zaokrouhlují.

<b>Výnosová hodnota podle vyhlášky</b>	<b>2 645 490,- Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>687 550,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>4 759 390,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce  
4 760 000,- Kč**

## 11. Diskuze

Úkolem práce bylo vybrat libovolný objekt, který lze oceňovat výnosovou metodou. Použití této metody je možné jen pro objekty, které jsou oceňovány nákladově (objekty, jenž jsou celé pronajaté, jsou částečně pronajaté a jsou vyjmenovaného typu nebo jsou vyjmenovaného typu a jejich technický stav umožňuje pronájem).

Za pomocí softwarového programu Delta-NEM je poměrně snadné vypočítat cenu zjištěnou. V tomto programu je možné zadat vstupní informace a následně pomocí rolovacích oken vybírat vhodné možnosti o oceňované nemovitosti. Po zadání katastrálního území je ihned vygenerována základní cena pozemku (Bradáč, 2016). Tato cena, která se dříve nazývala cena administrativní, je jasně daná a hledisko znalce se v ní na rozdíl u ceny obvyklé nepromítá.

Cenou obvyklou se oceňují nemovitosti podle obecné metodiky porovnávacím způsobem. Využívá se k tomu opět již zmíněný program Delta-NEM, v němž se nachází okénko MoniT. Tato sekce obsahuje databázi nemovitostí nabízených realitními servery na internetu. K vyhledání co možná nejpodobnějších nemovitostí se používají filtry, které slouží k usnadnění vyhledávání podobných nemovitostí. Každý objekt, jenž byl programem vygenerován, má svůj popis, stručný výčet charakteristik a příslušnou dokumentaci.

Většinou je podobná nemovitost hledaná v určité bližší vzdálenosti a podobné lokalitě, což nebylo u této oceňované nemovitosti možné. Proto jediný problém při vytváření posudku nastal až u vyhledání vhodné porovnatelné nemovitosti, kdy bylo nutno vybírat z jiných krajů.

Při oceňování zvoleného objektu, jímž je budova složená ze zdravotního střediska, Klubu důchodců a neziskové organizace Roztoč, č. p. 713, p. č. 1291/1 a 1291/2, na LV 10001, byly zjištěny tyto výsledky:



<b>Výnosová hodnota podle vyhlášky</b>	<b>2 645 490,- Kč</b>
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>687 550,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>4 759 390,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce  
4 760 000,- Kč**

Výnosovou hodnotou podle vyhlášky je míněna cena zjištěná, která v tomto případě vyšla téměř o polovinu méně nežli cena obvyklá. Z mého hlediska je cena obvyklá neboli tržní, ovlivněna především lokalitou, která je v tomto případě na velmi vhodném místě. Řešený objekt leží v návaznosti na střed obce, město má dostačující občanskou vybavenost, stálý nárůst obyvatel, a ač je nedaleko Roztok hlavní město Praha, občany je vnímáno jako malé poklidné zahradní městečko.

## 12. Závěr

V teoretické části byly definovány základní pojmy, které jsou důležité k pochopení problematiky ohledně oceňování nemovitostí výnosovou metodou, byly vysvětleny postupy zaměření nemovitosti a následného ocenění a výpočtů, včetně vzorců spojené s touto metodou.

Úkolem praktické části diplomové práce bylo ocenit zvolený objekt výnosovou metodou a to cenou zjištěnou, která je dána vyhláškou 441/2013 Sb. a cenou obvyklou, kdy zvolená nemovitost je porovnávána na základě určených koeficientů s ostatními podobnými nemovitostmi.

Mnou vybraná nemovitost byla budova, kde se nacházelo zdravotní středisko, Klub důchodců a Sdružení Roztoč, ležící v katastrálním území Roztoky u Prahy. Tuto budovu má ve vlastnictví Město Roztoky. U této metody oceňování často nastává komplikace, kdy vlastníci nejsou příliš ochotní podávat informace ohledně nájmu dle nájemních smluv a ostatních nákladů. Řešením pak je zjištění těchto údajů u jiných obdobných nemovitostí, díky kterým pak může být výsledná cena zkreslená. I když jsem se tohoto případu obávala, nakonec jsem všechny potřebné informace pro ocenění zmíněnou metodou dostala. Druhý problém, kterému jsem se už nevyhnula, nastal u zjištění ceny obvyklé. U ceny obvyklé se vybírají nemovitosti, které jsou na základě koeficientů porovnávány s oceňovaným objektem. Tyto nemovitosti se většinou hledají v obdobné lokalitě a v určité vzdálenosti. Z důvodu toho, že popisovaná nemovitost je atypická nebylo možné v okolí najít podobnou nemovitost a bylo nutné ji hledat v jiných krajích.

### 13. Seznam použité literatury

1. BRADÁČ, Albert. Soudní inženýrství. Brno: CERM, 1997. ISBN 80-7204-057-X.
2. BRADÁČ, Albert.: Teorie oceňování nemovitostí VII. Přepřacované a doplněné vydání. Akademické nakladatelství Cerm, Brno 2008
3. Bradáč, Albert.: Teorie oceňování nemovitostí, VIII přepřacované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství Cerm. Brno, 2009.
4. BRADÁČ, Albert., Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy. 4. přepřacované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007, str. 79.
5. BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přepřac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
6. HÁLEK, Vítězslav. Oceňování majetku v praxi, Brtislava: DonauMedia, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.
7. HALÁSEK, Dušan, Petr TOMÁNEK a Jaroslav PILNÝ. Určování bonity obcí. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita, 2002. ISBN 80-248-0159-0.
8. HEŘMAN, Jan. Oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4..
9. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické, 2008. ISBN 978-80-01-04032\_4.
10. KALABIS, Petr. Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR. ODHADCE a oceňování majetku. 2011, roč. 17(1), str. 33-41. ISSN 1213-8223.
11. KLIKA, Pavel. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4556-7.
12. KOCOUREK, J.: Katastr nemovitostí, ceny a oceňování nemovitostí – Soubor právních předpisů, Eurounion, Praha, 1994
13. KOTULA, Daniel. Reality show: Jak se dobrat tržní ceny bytu [online]. 2011 [cit. 2017-04-2]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/218164-reality-show-jak-se-dobrat-trzni-ceny-bytu>.
14. Ort, P.: Moderní metody oceňování nemovitosti na tržních principech, Praha :Bankovní institut vysoká škola, 2006.

15. RYSKA, M. Oceňování majetku. 1. vyd. Praha: Credit, 2000. 136 s. ISBN 80-213-0609-2.
16. ZAZVONIL, Zbyněk. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902-1090-2.
17. ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
18. ŽÍTEK, Vladimír. Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 2004, str. 28.

## **Právní předpisy a normy**

Komentář MF k určování obvyklé ceny, (2014)

Vyhláška 457/2017 Sb., Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

Vyhláška č. 501/2006 sb.,

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Zákon č. 183/2006 Sb., Stavební zákon

Zákon č. 256/2013 Sb., Katastrální zákon

Zákon č. 526/1990 Sb., O cenách

## **Internetové zdroje:**

Cenové mapy: Cenové mapy stavebních pozemků [online]. [cit. 2017-03-20]. Dostupné z: <http://www.cenovemapy.cz><https://www.mapy.cz>

Český úřad zeměměřický a katastrální: Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. [cit. 2017-03-20]. Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>

Sreality.cz • reality a nemovitosti z celé ČR. Sreality.cz • reality a nemovitosti z celé ČR [online]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>

### **Seznam obrázku:**

Obrázek č. 1: Umístění oceňovaného objektu

Obrázek č. 2: Umístění oceňované nemovitosti

Obrázek č. 3: Zdravotní zařízení č. p. 713, pohled z ulice

Obrázek č. 4: Zdravotní středisko č. p. 713, pohled ze dvora

Obrázek č. 5: Vlastnické a evidenční údaje LV 10001

Obrázek č. 6: Základní cena stavebního pozemku obce Roztoky

Obrázek č. 7: Index trhu s nemovitými věcmi

Obrázek č. 8: Index polohy

Obrázek č. 9: Zatřídění nemovitosti, plocha podlaží a obestavěný prostor

Obrázek č. 10: Vybavení nemovitosti

Obrázek č. 11: Výpočet opotřebení

Obrázek č. 12: Zatřídění nemovitosti a součet ročního nájemného

Obrázek č. 13: Snížení ročního nájemného a výpočet ceny nemovitosti

Obrázek č. 14: Roční náklady a výpočet výnosové hodnoty

Obrázek č. 15: Porovnávací nemovitost č. 1

Obrázek č. 16: Porovnávací nemovitost č. 2

Obrázek č. 17: Souhrn porovnávaných nemovitostí a koeficienty

## **Seznam tabulek**

Tabulka č. 1: Výpočet ceny nemovitostí kombinací nákladového a výnosového způsobu

Tabulka č. 2: Míry kapitalizace pro oceňování nemovitosti a majetkových práv výnosovým způsobem

Tabulka č. 3: Základní charakteristika města Roztoky

Tabulka č. 4: Nájmy dle nájemních smluv

## **14.Příloha č.1 – Znalecký posudek**

### **Znalecký posudek č. 1**

O ceně budovy, kterou pronajímá Město Roztoky soukromým lékařům, sdružení Roztoč a Klubu důchodců. Oceňovaný objekt č. p. 713 se nachází na parcele č. 1291/1, na který je přístup z parcely č. 1291/2. To vše na LV 10001 k. ú. Roztoky.

**Objednatel posudku:**

Zemědělská fakulta  
KKM  
Ing. Denisa Pěkná, PhD.  
Studentská 1668  
370 05 České Budějovice  
č. obj.: 1/2018  
ze dne: 18.3.2018  
vystavil: Moravcová

**Účel posudku: Ocenění nemovitostí cenou zjištěnou a obvyklou v obci Roztoky**

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 25. 1. 2018 posudek vypracoval:**

Bc. Lenka Moravcová

Posudek obsahuje 21 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

25. 1. 2018



## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Úkolem tohoto posudku je zjistit cenu zjištěnou (administrativní) a cenu obvyklou (tržní) výnosovou metodou. Předmětem oceňování je budova, kterou Město Roztoky pronajímá. Nájemci jsou soukromí lékaři, sdružení Roztoč a Klub důchodců. Dotyčný objekt leží na pozemku p. č. 1291/1, který přímo sousedí s pozemkem p. č. 1291/2, přes který je možné se do budovy dostat. Část pozemku je obehnaná nízkým plotem, za kterým se nalézá zahradní altánek, jenž je využíván návštěvníky budovy. Jelikož se objekt oceňuje výnosovou metodou, oceňují se, kromě budovy samotné, všechny součásti patřící k této budově, jako je již zmíněný zahradní altán, plot a kanalizační a vodní přípojky.

### **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 25. 1. 2018 za přítomnosti pověřené osoby Města Roztoky.

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

- Výpis z KN, LV č. 10001
- Získané informace z místního šetření
- Informace získané od pověřené osoby Města Roztoky (nájem, náklady, pojištění, daň)
- Mapy
- Internetové odkazy

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Praha-západ  
**Obec:** Roztoky  
**Katastrální území:** Roztoky u Prahy (742503)

**List vlastnictví číslo:** 10001

**Vlastník:**

Město Roztoky  
nám. 5. května 2

## **1. Dokumentace a skutečnost**

Bylo čerpáno z osobního pohovoru při provedení místního šetření.

## **2. Celkový popis nemovitých věcí**

### **Informace o obci**

Roztoky, které se nacházejí nedaleko Prahy, mají k 1. 1. 2016 - 8 208 obyvatel, zaujímají rozlohu 819 hektarů a jsou tvořeny dvěma katastrálními územími (Roztoky 537 ha a Žalov 282 ha). V obci se nachází Základní škola, která má čtyři budovy, tři mateřské školky, Středočeské muzeum, mnoho restaurací, hotel, je zde k nalezení kulturní a sportovní vyžití, dva supermarkety a několik menších obchodů se smíšeným zbožím a čerpací stanice. Doprava z Roztok do Prahy je velmi dobrá. Jsou využívány dvě autobusové linky, které dovezou občany města na okraj Prahy, kde mohou přestoupit na Pražskou integrovanou dopravu. Nebo lze využít vlakové spojení, které jede přímo do středu hlavního města. Roztoky svou blízkou polohou od hlavního města, ale zároveň i tváří jakéhosi malého zahradního městečka jsou ideálním bydlením pro rodiny s dětmi. Jediným odpudivým objektem, který se zde nachází je dříve nazývaná „penicilínka“ dnes s novým názvem VUAB Pharma a. s.

### **Informace o oceňovaném objektu**

Řešený objekt se nachází v centrální části obce při ulici Havlíčkova na pozemku s parcelním číslem č. 1291/1. Pozemek je v Katastru nemovitostí veden jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Objekt byl původně postaven jako dočasné zázemí při výstavbě okolní panelové zástavby v Roztokách. Stávající objekt je hmotově i funkčně členěn do tří částí. Levá část objektu (při pohledu z ulice Havlíčkova) je využívána sdružením Roztoč. Nachází se zde kancelář sdružení a jeden univerzální ateliér se sociálním zařízením. Střední část objektu slouží jako dětské lékařské středisko. Nachází se zde dvě ordinace lékařů s veškerým zařízením – čekárny, sociální vybavení, apod. Třetí, pravá část objektu, je v současné době využívána Klubem důchodců. Řešený objekt je obdélníkového tvaru, který je na jižní straně půdorysně rozšířen do dvora, na němž se nachází menší zahradní altán. Dům, který má 1 NP, má plochou střechu s krytinou z asfaltových pásů. Popisovaný objekt je založen na základových pasech z prostého betonu.

## **5. Obsah posudku**

### **Oddíl 1**

- a) Objekty
  - 1) Zdravotní zařízení
  - 2) Altán zahradní
  - 3) Přípojka vody DN 40 mm
  - 4) Přípojka kanalizace DN 250 mm
  - 5) Plot
  - 6) Plotová vrátka
- b) Pozemky
  - 1) Pozemky
- c) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 457/2017 Sb.
- d) Ocenění výnosovou metodou
- e) Ocenění porovnávací metodou

### **Oddíl 2**

- a) Pozemky
  - 1) Pozemky

## A. Posudek

### 4.4 Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 457/2017 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,010$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,55
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,10
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,08
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,660$$

## Oddíl 1

### 4.5 Popisy objektů

- a) **Objekty**
  - 1) **Zdravotní zařízení**
  - 2) **Altán zahradní**
  - 3) **Přípojka vody DN 40 mm**
  - 4) **Přípojka kanalizace DN 250 mm**
  - 5) **Plot**
  - 6) **Plotová vrátka**
- b) **Pozemky**
  - 1) **Pozemky**

## Oddíl 2

### 4.6 Popisy objektů

- a) **Pozemky**
  - 1) **Pozemky**

### 4.7 Ocenění

## Oddíl 1

- a) **Objekty**
  - a.1) **Vyhláška 457/2017 Sb.**
  - a.2) **Zdravotní zařízení – § 12**

### 2.1.1 Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** A. budovy pro zdravotnictví  
**Svislá nosná konstrukce:** monolitická betonová tyčová  
**Polohový koeficient:** 1,000  
**Kód klasifikace CZ-CC:** 1264 Budovy pro zdravotnictví  
**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.18.1 budovy pro zdravotní péči  
**Koeficient změny ceny stavby:** 2,128

### 9.6 Podlaží:

1. NP - zdrav. zařízení +SPCCH, zdrav. ordinace +Roztoč

Výška: 2,90 m  
Zastavěná plocha: 13 6 +33,69 + 58,3 + 109 = 336,99 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží PVP: = 2,90 m  
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 336,99 m<sup>2</sup>

## 9.7 Obestavěný prostor OP:

$$\begin{aligned} & 1. \text{ NP - zdrav.} \quad 2,90 \times (13,6 + 33,69 + 58,3 + 109) \\ & \text{Zařízení} \\ & + \text{SPCCH, zdrav.} \\ & \text{ordinace + Roztoč} \end{aligned} = 977,27 \text{ m}^3$$

## 9.8 Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	5,90 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	16,30 %	Standardní
3. Stropy	8,20 %	Standardní
4. Krov, střecha	6,40 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,20 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	6,80 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	2,80 %	Standardní
10. Schody	3,00 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	4,10 %	Standardní
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se
13. Okna	6,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,10 %	Standardní
15. Vytápění	5,20 %	Standardní
16. Elektroinstalace	5,90 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	3,20 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	3,10 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,40 %	Nevyskytuje se
21. Ohřev vody	1,80 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	1,70 %	Nevyskytuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	3,90 %	Standardní
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se
25. Ostatní	4,30 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

## 9.9 Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K <sub>4</sub> :		1,0000
Úprava koeficientu K <sub>4</sub> :		
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 3,00 \%$	- 0,0300
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 3,20 \%$	- 0,0320
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	- 0,0310
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
22. Vybavení kuchyní	$-0,54 \times 1,852 \times 1,70 \%$	- 0,0170
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	- 0,0140
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 4,30 \%$	- 0,0430
<b>Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:</b>		<b>= 0,8110</b>

## 2.1.2 Ocenění:

Základní cena ZC:		2 740,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> :	×	1,1580	
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9396	
Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	1,0241	
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> :	×	0,8110	
Polohový koeficient K <sub>5</sub> :	×	1,0000	
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> :	×	2,1280	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	=	5 269,11 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Základní cena upravená:</b> 977,27 m <sup>3</sup> × 5 269,11 Kč/m <sup>3</sup>			= <b>5 149 343,13 Kč</b>

## 9.10 Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 35 roků

Předpokládaná další životnost: 65 roků

Opotřebení:  $100 \times 35 / (35 + 65) = 35,000 \%$

Odpčet opotřebení: 5 149 343,13 Kč × 35,000 %

– 1 802 270,10 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

= **3 347 073,03 Kč**

**Zdravotní zařízení – zjištěná cena:**

**3 347 073,03 Kč**

### a.2.1) Altán zahradní – § 18

## 2.3.1 Zatřídění pro potřeby ocenění

**23. Altán zahradní:** 4,80 m<sup>2</sup> ZP

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 242051 Pomníky a jiná drobná architektura

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,370

## 2.1.4 Ocenění

Základní cena: 4,80 m<sup>2</sup> ZP × 3 250,- Kč/m<sup>2</sup> ZP 15 600,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 1,0000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,3700

**Cena stavby:** = **36 972,- Kč**

## 9.11 Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 35 roků

Předpokládaná další životnost: 25 roků

Opotřebení:  $100 \times 35 / (35 + 25) = 58,333 \%$

Odpčet opotřebení: 36 972,- Kč × 58,333 %

– 21 566,88 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

= **15 405,12 Kč**

**Altán zahradní – zjištěná cena:**

**15 405,12 Kč**



### a.1.1) Přípojka vody DN 40 mm – § 18

#### 2.1.5 Zatřídění pro potřeby ocenění

**1.1.2. Přípojka vody DN 40 mm: 10,40 m**

**Polohový koeficient: 1,000**

**Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní**

**Koeficient změny ceny stavby: 2,382**

#### 2.1.6 Ocenění

Základní cena: 10,40 m × 360,- Kč/m 3 744,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,3820

**Cena stavby:** = 8 918,21 Kč

#### 9.12 Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří: 35 roků**

**Předpokládaná další životnost: 25 roků**

Opotřebení:  $100 \times 35 / (35 + 25) = 58,333 \%$

Odpočet opotřebení: 8 918,21 Kč × 58,333 % – 5 202,26 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 3 715,95 Kč

**Přípojka vody DN 40 mm – zjištěná cena: 3 715,95 Kč**

### a.1.2) Přípojka kanalizace DN 250 mm – § 18

#### 2.1.7 Zatřídění pro potřeby ocenění

**2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm: 15,50 m**

**Polohový koeficient: 1,000**

**Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní**

**Koeficient změny ceny stavby: 2,363**

#### 2.1.8 Ocenění

Základní cena: 15,50 m × 1 810,- Kč/m 28 055,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,3630

**Cena stavby:** = 66 293,96 Kč

### 9.13 Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 35 roků

**Předpokládaná další životnost:** 65 roků

Opotřebení:  $100 \times 35 / (35 + 65) = 35,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $66\,293,96 \text{ Kč} \times 35,000 \%$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** – 23 202,89 Kč

**= 43 091,07 Kč**

**Přípojka kanalizace DN 250 mm – zjištěná cena:**

**43 091,07 Kč**

#### a.1.1) Plot – § 18

##### 2.1.9Zatřídění pro potřeby ocenění

**13.1. Plot ze str. pl., ocelové sloupky do bet. patek, nátěr:** 8,00 m<sup>2</sup> PP

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 126491 Oplocení budov pro zdravotnictví

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.4 oplocení

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,128

##### 2.1.1 Ocenění

Základní cena:  $8,00 \text{ m}^2 \text{ PP} \times 240,- \text{ Kč/m}^2 \text{ PP}$

1 920,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :

× 1,0000

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :

× 2,1280

**Cena stavby:**

**= 4 085,76 Kč**

### 9.14 Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 5 roků

**Předpokládaná další životnost:** 25 roků

Opotřebení:  $100 \times 5 / (5 + 25) = 16,667 \%$

Odpočet opotřebení:  $4\,085,76 \text{ Kč} \times 16,667 \%$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

– 680,97 Kč

**= 3 404,79 Kč**

**Plot – zjištěná cena:**

**3 404,79 Kč**

#### a.1.2) Plotová vrátka – § 18

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

**14.2. Vrátko ocelové s výplní z drátěného pletiva,vč.sloupků:** 1 ks

**Polohový koeficient:** 1,000

**Kód klasifikace CZ-CC:** 126491 Oplocení budov pro zdravotnictví

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.4 oplocení

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,128

### 2.1.1 Ocenění

Základní cena: 1 ks × 1 450,- Kč/ks		1 450,- Kč
<b>Korekce základní ceny:</b>		
Polohový koeficient $K_5$ :	×	1,0000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	×	2,1280
<b>Cena stavby:</b>	=	<b>3 085,60 Kč</b>

### 9.15 Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 25 roků

**Předpokládaná další životnost:** 5 roků

Opotřebení:  $100 \times 25 / (25 + 5) = 83,333 \%$

Odpočet opotřebení: 3 085,60 Kč × 83,333 %

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

**Plotová vrátka – zjištěná cena:** **514,28 Kč**

### 2.1.13 Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Zdravotní zařízení	3 347 073,03 Kč
2) Altán zahradní	15 405,12 Kč
3) Přípojka vody DN 40 mm	3 715,95 Kč
4) Přípojka kanalizace DN 250 mm	43 091,07 Kč
5) Plot	3 404,79 Kč
6) Plotová vrátka	514,28 Kč
<b>Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:</b>	<b>3 413 204,24 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení:</b>	<b>3 413 200,- Kč</b>

## b) Pozemky

### b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

#### b.1.1) Pozemky – § 4

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Roztoky

Název okresu: Praha-západ

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05

4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6	Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 2\,317,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,925,-$**   
Kč/m<sup>2</sup>

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé

koruny.)

**Index trhu:**  $I_T = 1,010$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I. Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,01
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,990$

**Index polohy:**  $I_P = 0,660$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,660$**

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 1\,270,5000$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1291/1	zastavěná plocha a nádvoří	379	481 519,50

**Pozemky – zjištěná cena:**

**481519,50 Kč**

**c) Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 457/2017 Sb.**

Roční nájemné:	Výměra	Roční nájemné	
Zdravotní zařízení	136,00 m <sup>2</sup>	700,- Kč/m <sup>2</sup>	95 200,- Kč
SPCCH+zdravotní ordinace	91,99 m <sup>2</sup>	700,- Kč/m <sup>2</sup>	64 393,- Kč
Roztoč	109,00 m <sup>2</sup>	700,- Kč/m <sup>2</sup>	76 300,- Kč
<b>Roční nájemné celkem:</b>			<b>235 893,- Kč</b>

**Snížení ročního nájemného:**

Snížení nájemného o 40 %: 94 357,20 Kč

Stavba i pozemek má stejného vlastníka – nájemné se sníží o 5 % ceny pozemku

Cena zastavěné části pozemku: 481 519,50 Kč

Snížení nájemného ve výši 5 % z ceny pozemku: + 24 075,98 Kč

**Odpočet ročního nájemného celkem: 118 433,18 Kč****Výpočet výnosové ceny:**

Podle § 32 odst. 5 nesmí být celková výše odpočtu nájemného vyšší než 50 % z nájemného.

Upravené roční nájemné: 235 893,- Kč × 50 % = 117 946,50 Kč

Účel užití stavby: Nemovitě věci pro zdravotnictví

Míra kapitalizace: 8 % / 8,00 %

**Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV): 1 474 331,25 Kč****Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:**

Skupina nemovitosti: A – změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CN): = 3 894 723,74 Kč

Vzorec pro výpočet ceny:  $CV + 0,40 \times |CV - CN|$ **Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu: 2 442 488,25 Kč****d) Ocenění výnosovou metodou**

<b>Výpočet ceny výnosovým způsobem</b>			
<b>a) Výměry pronajímaných ploch:</b>			
Ostatních plochy:		m <sup>2</sup>	336,99
<b>b) Výnosy z pronajímaných ploch:</b>			
Ostatní plochy			
Zdravotní zařízení	700,00 Kč × 136,00 m <sup>2</sup>	Kč/rok	95 200,-
SPCCH+zdravotní ordinace	700,00 Kč × 91,99 m <sup>2</sup>	Kč/rok	64 393,-
Roztoč	700,00 Kč × 109,00 m <sup>2</sup>	Kč/rok	76 300,-
Ostatní plochy celkem		Kč/rok	235 893,-
<b>Výnosy celkem</b>	<b>VC</b>	<b>Kč/rok</b>	<b>235 893,-</b>
<b>c) Jednorázové náklady na dosažení příjmů:</b>			
Provize za pronájem		Kč	0,-
Uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	0,-
<b>Jednorázové náklady celkem</b>	<b>N<sub>J</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>0,-</b>
<b>d) Roční náklady na dosažení příjmů:</b>			
Časová cena	<b>C</b>	Kč	3 413 204,24
Náklady na provoz		Kč/rok	132 112,-
Náklady na údržbu		Kč/rok	36 124,-
Pojištění		Kč/rok	1 965,-
<b>Výpočet amortizace:</b>			
Úroková míra pro	<b>i<sub>A</sub></b>		0,0300

amortizaci			
Další předpokládaná životnost	$T$	roků	65
Amortizace kapitalizovaná na zbytkovou životnost	$\frac{C \times i_A}{(1+i_A)^T - 1}$	Kč/rok	17 563,71
Daň z nemovitosti		Kč/rok	0,-
<b>Roční náklady celkem</b>	$N_R$	<b>Kč/rok</b>	<b>187 764,71</b>
<b>Čisté výnosy</b>	$V = VC - N_R$	<b>Kč/rok</b>	<b>48 128,29</b>
<b>e) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:</b>			
Úroková míra	$i$		0,0700
<b>Výnosová hodnota</b>	$V / i - N_J$	<b>Kč</b>	<b>687550,-</b>

## e) Ocenění porovnávací metodou

### 2.1.14 Dům, Krupka

Popis:

Dům je kompletně podsklepený, se dvěma nadzemními podlažími. V přízemí je řádně zkolaudovaná a donedávna provozovaná lékařská ordinace, v patře byt 3+1. Z ulice je přístupná plechová garáž. Dům je zděný, střecha je mansardová, krytina z eternitových šablon, okna jsou dřevěná zdvojená, podlahy betonové, topení ústřední as jedním plynovým kotlem.

Celková cena: 3 480 000 Kč.

Cena za m<sup>2</sup>: 11 600 Kč

Stavba: Cihlová

Stavba objektu: Před rekonstrukcí

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 134 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 300 m<sup>2</sup>

Plocha zahrady 833 m<sup>2</sup>

Parkování: 1

Garáž: 1

Rok rekonstrukce 1993

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Septik

Telekomunikace: Telefon, Internet

Elektřina: 230V

Komunikace: Asfaltová

Okolí:

Bus: MHD

Vlak: Ano

Bankomat: Ano

Pošta: Ano

Lékárna: Ano

Sportoviště: Ano

Restaurace: Ano

Obchod: Penny Market

Škola: ZŠ, SŠ

### **2.1.15 Dům, Třebová**

Popis:

Rodinný dům s ordinací a bytem 3+1 v Moravské Třebové. Ordinance je nyní využívána jako veterinární ordinace a je pronajata. Byt je volný k okamžitému nastěhování. Před domem je soukromé parkoviště. Ve městě je kompletní občanská vybavenost a nedaleko od domu je škola a školka.

Druh objektu: Cihlová

Umístění objektu: Centrum obce

Velikost: 3 pokoje

Zastavěná plocha m<sup>2</sup>: 129

Užitná plocha m<sup>2</sup>: 179

Plocha parcely m<sup>2</sup>: 466

Počet podlaží objektu: 2

Plocha parkoviště m<sup>2</sup>: 58

Ostatní: plot

Zástavba: Obchodní obytná

Telekomunikace: Telefon, Internet

Topení: Ústřední plynové

Doprava: Vlak, silnice, autobus

Komunikace: Dlážděná, asfaltová

### **2.1.16 Dům, Tábor**

Administrativní budova, Větrovy

7 500 000 Kč

Poznámka k ceně: Cena je včetně veškerého právního servisu, služeb RK.

Hlavní údaje

Stav nemovitosti: Bezvadný

Celková plocha: 458 m<sup>2</sup>

Energetická náročnost G (i)

Popis a vybavení nemovitosti:

Velikost nemovitosti a její umístění poskytuje dostatek prostoru nejen pro bydlení, kdy je možné nemovitost přestavět až na 5 bytových jednotek, nebo využití pro kombinaci bydlení s podnikáním, ale také využití čistě pro podnikání a to formou kanceláří, soukromé školky, školy a podobně. Nemovitost byla postavena jako firemní sídlo s důrazem na kvalitu materiálů a provedení jako jsou žulové schody a podlahy, nerezové zábradlí a podobně.

### 2.1.17 Dům, Veselí nad Lužnicí

Bývalá poliklinika Veselí nad Lužnicí  
 Prodej komerční nemovitosti 1 255 m<sup>2</sup>  
 Veselí nad Lužnicí, okres Tábor  
 4 700 000 Kč (3 745 Kč za m<sup>2</sup>)  
 Celková cena: 4 700 000 Kč za nemovitost, + provize RK  
 Cena za m<sup>2</sup>: 3 745 Kč  
 Stavba: Smíšená  
 Stav objektu: Dobrý  
 Umístění objektu: Klidná část obce  
 Typ domu: Patrový  
 Podlaží: 3. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního  
 Užitná plocha: 1255 m<sup>2</sup>  
 Voda: Dálkový vodovod  
 Elektřina: 400V  
 Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice

Jedná se o bývalý hotel Kolář, v katastru vedený jako rodinný dům, na rohové parcele, naproti chystanému dopravnímu terminálu.

Údaje ohledně stavby: jedná se o cihlovou stavbu, sklepy jsou ze zdiva smíšeného. Hlavní rekonstrukce /na polikliniku/ proběhla v letech 1984 - 1986. Celkový obestavěný prostor je 4885 krychlových metrů. Výměry podlaží: 1. PP 257 metrů čtverečních, 1. NP 436 metrů čtverečních, 2. NP 334 metrů čtverečních a 3. NP 288 metrů čtverečních.

### 9.16 Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K<sub>Parkovacích možností</sub></i>	<i>K<sub>Rušnosti</sub></i>	<i>K<sub>Místa</sub></i>	<i>K<sub>Typ stavby</sub></i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Dům., Krupka				3 480 000,94 Kč	300,00 m <sup>2</sup>
1,02	1,00	0,99	1,01	11 830,82 Kč	1,0
Dům, Třebová				2 590 000,- Kč	179,00 m <sup>2</sup>
1,02	0,99	1,01	1,01	14 904,76 Kč	1,0
Dům, Tábor				7 500 000,- Kč	458,00 m <sup>2</sup>
1,01	1,00	1,01	1,02	17 038,79 Kč	1,0
Dům, Veselí nad Lužnicí				4 700 000,- Kč	1 255,01 m <sup>2</sup>
1,01	1,00	0,99	1,02	3 819,51 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) \times (K_{\text{Parkovacích možností}} \times K_{\text{Rušnosti}} \times K_{\text{Místa}} \times K_{\text{Typ stavby}})$



Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	3 819,51 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	11 898,47 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	17 038,79 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	11 898,47 Kč
Jednotkové množství:	× 400,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 4 759 388,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 4 759 390,- Kč**

## Oddíl 2

### a) Pozemky

#### a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

##### a.1.1) Pozemky – § 9

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Roztoky  
Název okresu: Praha-západ

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulanti zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 2\,317,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,925,-$  Kč/m<sup>2</sup>**

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé

koruny.)

**Index trhu:  $I_T = 1,010$**

#### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00

velikost pozemku			
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky		0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma		0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání		0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů		0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index polohy:**  $I_P = 0,660$

**Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,667$

**§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 385,1925 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1291/2	Ostatní plocha - ostatní dopravní plocha	527	202 996,45

**Pozemky – zjištěná cena:**

**202 996,45 Kč**

## A. Rekapitulace

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>		
Cena pozemků	203 000,- Kč	
Výnosová hodnota podle vyhlášky	2 442 490,- Kč	
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>2 645 490,- Kč</b>	
<b>Výnosová hodnota</b>	<b>687 550,- Kč</b>	
<b>Odhad obvyklé ceny:</b>	<b>metoda střední hodnoty</b>	<b>445 280,- Kč</b>
	<b>vážený průměr dle Naegeliho</b>	<b>445 280,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>		<b>4 759 390,- Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce**  
**4 760 000,- Kč**

**Cena slovy: čtyřmilionysedmsetšedesáttisíc Kč**

V Českých Budějovicích 25. 3. 2018. V programu Delta-NEM, vytvořila Bc. Lenka Moravcová

## A. Seznam.příloh

Oceňovaná nemovitost, pohled z ulice



Oceňovaná nemovitost, pohled ze dvora

