

Vysoká škola ekonomická v Praze

Diplomová práce

Vysoká škola ekonomická v Praze

Fakulta podnikohospodářská

Hlavní specializace: Podniková ekonomika a management



Název diplomové práce:

**Teorie oceňování nemovitostí a ocenění konkrétní
vybrané nemovitosti**

Vypracoval: Tomáš Menzl

Vedoucí práce: doc. Ing. Jan Heřman, CSc.

Prohlášení

Prohlašuji, že diplomovou práci na téma
„Teorie oceňování nemovitostí a ocenění konkrétní vybrané
nemovitosti“

jsem vypracoval samostatně.

Použitou literaturu a podkladové materiály
uvádím v přiloženém seznamu literatury.

Poděkování

Chtěl bych poděkovat vedoucímu práce, panu doc. Ing. Janu Heřmanovi, CSc., za cenné rady, ochotu a odborné vedení této práce.

Obsah

1	Úvod.....	1
2	Teoreticko – metodologická část	3
2.1	Základní právní předpisy týkající se problematiky oceňování nemovitostí	3
2.2	Základní pojmy.....	4
2.2.1	Majetek.....	4
2.2.2	Pozemek	4
2.2.3	Parcela	5
2.2.4	Stavba.....	6
2.2.5	Zastavěná plocha	8
2.2.6	Obestavěný prostor.....	9
2.2.7	Cena a hodnota.....	10
2.2.8	Předpokládaná životnost a opotřebení	12
2.3	Cenové mapy	14
2.3.1	Cenová mapa pozemků	14
2.3.2	Cenová mapa nájemného	14
2.3.3	Alternativní cenová mapa nemovitostí.....	14
2.4	Katastr nemovitostí.....	15
2.5	Znalci a odhadci	16
2.5.1	Profese znalce.....	16
2.5.2	Profese odhadce	17
2.5.3	Znalecký posudek.....	17
2.6	Metody ocenění nemovitostí	17
2.6.1	Administrativní hodnota.....	18
2.6.1.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	18
2.6.1.2	Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu	20
2.6.1.3	Ocenění porovnávacím způsobem.....	20
2.6.1.4	Ocenění pozemků	21
2.6.2	Tržní hodnota	22
2.6.2.1	Nákladová metoda	22
2.6.2.2	Výnosová metoda	23
2.6.2.3	Porovnávací metoda	25
3	Praktická část	28
3.1	Administrativní ocenění vybrané nemovitosti.....	28
3.1.1	Administrativní ocenění nákladovou metodou	28
3.1.1.1	Nález.....	29
3.1.1.2	Posudek.....	31
3.1.1.3	Celková cena nemovitosti před započítáním opotřebení	43
3.1.1.4	Výsledná cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení	44
3.1.2	Administrativní ocenění porovnávací metodou	45
3.1.2.1	Indexovaná průměrná cena.....	45
3.1.2.2	Index trhu.....	45
3.1.2.3	Index polohy.....	46

3.1.2.4	Index konstrukce a vybavení	47
3.1.2.5	Pozemky a trvalé porosty	48
3.1.2.6	Zjištěná cena	49
3.1.3	Administrativní ocenění kombinací nákladové a výnosové metody.....	49
3.2	Tržní ocenění vybrané nemovitosti	50
3.2.1	Tržní ocenění porovnávací metodou	50
3.2.2	Porovnávané nemovitosti	52
3.2.3	Zjištěná cena nemovitosti porovnávací metodou	56
3.2.4	Alternativní zjištění tržní ceny	57
3.3	Srovnání jednotlivých ocenění	57
3.4	Lokální trh nemovitostí	59
4	Závěr	63
5	Literatura	65
6	Přílohy	69

1 Úvod

Byty, rodinné domy, rekreační chalupy, zahrady a pozemky – to vše jsou nemovitosti. Setkáváme se s nimi na každodenní bázi, protože jsou místem, kde má každý své bydliště. Jak již název tohoto pojmu říká, jde o objekty, které se nedají přemístit. Zároveň mají svého majitele, který jim přisuzuje určitou hodnotu promítající se do jejich ceny. Zatímco vliv na hodnotu nemovitosti může mít několik subjektivních faktorů a zdaleka nemusí odrážet takovou částku, kde se střetává poptávka s nabídkou, do její ceny zasahují již i faktory objektivní, protože cena je taková částka, za kterou je možné nemovitost prodat.

Zjištění ceny nemovitosti je velmi důležité hlavně z toho důvodu, že jde o velmi vysokou částku a její znalost je potřebná při více situacích. Tou hlavní je její prodej, kdy majitel musí vědět, kolik může za svou nemovitost požadovat, aby byl schopen zaujmout potenciálního kupujícího natolik, aby k prodeji opravdu došlo. Další situace, kdy je nutné znát cenu nemovitosti, je například žádost o úvěr ve finanční instituci, a to za účelem zjištění hodnoty pro zástavu, nebo při vyřizování dědických, soudních či daňových záležitostí kdy tuto cenu vyžadují právní předpisy. Protože existuje více metod, jak cenu nemovitosti zjistit, budu je postupně rozebírat v této diplomové práci.

První část bude teoreticko-metodologická, kde uvedu právní předpisy, kterými se určování ceny nemovitosti řídí, základní pojmy spojené s oceňováním a nakonec také teoretické pojetí různých metod, jak zjistit cenu nemovitosti. Tyto metody budou rozděleny do dvou základních částí podle typu zjištěné ceny, a to metody administrativní a tržní. U administrativních metod budu věnovat velkou část metodě nákladové, která se používá tradičně již dlouhou dobu, ale důraz bude kladen i na metodu porovnávací, která začala být aktuální v nedávně době pro určitý typ nemovitostí. Poté bude také popsán způsob výpočtu cen tržními metodami, kde zmíním více možných přístupů.

Dále bude následovat část praktická. V této části ocením vybranou nemovitost několika způsoby. Přestože je právním předpisem jasně definováno, kdy se použije jaká administrativní metoda pro zjištění ceny, pro naplnění cíle této práce ocením zvolenou nemovitost oběma administrativními způsoby. Neočekávám, že dojde k velkým nepřesnostem, protože hlavní faktor rozhodující o použití dané metody je obestavěný prostor, který se v případě oceňované nemovitosti blíží k dané hranici. Prvním způsobem bude administrativní nákladová metoda, která bude mít podobu znaleckého posudku, včetně všech jeho náležitostí. Kromě nemovitosti samotné budou oceněny i další stavby a venkovní úpravy, a také pozemek se zahradou, který k nemovitosti patří a spolu s nemovitostí tvoří funkční celek. Za nákladovou metodou bude proveden výpočet dle metody administrativní porovnávací, a to již pouze formou potřebných výpočtů tří indexů, které mají na nemovitost vliv. Předpokládám, že výsledky těchto dvou metod budou podobné. Nakonec ocením nemovitost i metodou výnosovou, která považuje nemovitost jako prostředek investice a jejím výsledkem můžeme zjistit, zda se vyplatí nemovitost pronajímat, nebo spíše prodat. Tato metoda bude od výše zmíněných pravděpodobně odlišná, protože ve výši nájemného se odráží i další faktory.

Po výpočtu cen nemovitosti administrativními metodami přejdu i k tržnímu určení ceny, a to metodou porovnávací. Pro zjištění ceny nemovitosti vyberu dostatečný vzorek nemovitostí, které mají společný hlavně jeden faktor, kterým bude vyhledávanost lokality, ve které jsou postaveny. Další faktory, jako jejich užitná plocha, plocha zahrady, umístění v závislosti na dalších cenotvorných faktorech a stav nemovitosti budou odlišné a cílem této metody bude jim přiřadit určitou odpovídající váhu, srovnat s oceňovanou nemovitostí ve formě umístění na škále od výrazně horší, po výrazně lepší a poté seřadit. Výsledná určená cena bude nejlépe reflektovat současný stav trhu s nemovitostmi, protože bude založena na reálných cenách, za které se nemovitosti nabízejí. Tržní metody mají obecně za výsledek vyšší hodnoty, než metody administrativní, protože administrativní metody jsou dány koeficienty, které jsou počítány zpětně a obecně, zatímco tržní metoda určuje stav trhu v aktuální okamžik.

Poslední kapitoly této práce budou věnovány situaci na trhu nemovitostí, který je v posledních letech velmi nestabilní, protože v důsledku hospodářské krize ceny nemovitostí klesají o velké částky, což působí některým lidem nemalé problémy.

Cílem této diplomové práce je zjistit cenu vybraného rodinného domu včetně příslušenství pomocí administrativních, ale i tržních metod a následně tyto zjištěné ceny srovnat a pokusit se analyzovat příčiny zjištěných rozdílů způsobených rozdílným přístupem jednotlivých oceňovacích metod a také objasnit, jakou metodu je vhodné použít v jaké konkrétní situaci.

2 Teoreticko – metodologická část

2.1 Základní právní předpisy týkající se problematiky oceňování nemovitostí

Zákon o oceňování majetku 151/1997 Sb.

V tomto zákonu jsou upraveny postupy oceňování majetku, kdy majetkem se rozumí věci, práva a i jiné majetkové hodnoty. Týká se proto kromě nemovitostí i například podniků a cenných papírů. Obsahuje výčet jednotlivých způsobů oceňování a dále členění pozemků.

Tento zákon byl později novelizován ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a 296/2007 Sb.

Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška)

Tato vyhláška obsahuje výčet koeficientů, cen, přírážek a srážek k cenám a provedení postupů oceňování ustanovených v zákonu o oceňování majetku 151/1997 Sb. Koeficienty a ceny jsou uvedeny v přílohách a jsou rozděleny do tabulek podle katastrálních území a typů příslušenství nebo zařízení.

Vyhláška byla novelizována vyhláškami MF ČR č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. („změna oceňovací vyhlášky“). Poslední novelizace nabyla účinnosti ke dni 1. ledna 2011. Došlo k aktualizaci hodnot a koeficientů, a také ke změně názvosloví určitých položek ve vyhlášce.

Stavební zákon 183/2006 Sb.

Kromě otázek územního plánování a povolování staveb tento zákon také definuje stavby, zastavitelné plochy a nezastavěná území ze stavebního hlediska.

Zákon byl dále novelizován ve znění zákonů č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., č. 223/2009 Sb., č. 345/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 379/2009 Sb. a č. 424/2010 Sb.

Katastrální zákon 344/1992 Sb.

Tento zákon je základním právním dokumentem k existenci katastrálního úřadu na území České republiky. Definuje jeho činnost, práva a povinnosti.

Zákon se dočkal pozdějších novelizací ve znění zákonů č. 89/1996 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 120/2000 Sb., č. 220/2000 Sb., č. 53/2004 Sb., č. 342/2006 Sb., č. 186/2006 Sb., č. 269/2007 Sb., č. 8/2009 Sb. a č. 227/2009 Sb.

2.2 Základní pojmy

2.2.1 Majetek

Majetkem se rozumí soubor věcí, pohledávek, závazků a práv, které jsou ve vlastnictví daného subjektu a zároveň přináší prospěch. Má dvě složky: majetek movitý a nemovitý.¹

Nemovitý majetek

Nemovitý majetek je občanským zákoníkem definován takto: „*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*“².

Nemovitosti můžeme popsat jako: nepřemístitelné; věci s dlouhodobou životností; věci s odlišným vztahem morální a fyzické životnosti; individuální a neopakovatelný výrobek; věci vyznačující se náročností na neobnovitelné zdroje; složitě strukturovaný systém; věci vyžadující poměrně složitý navazující systém (např. přípojky k sítím).³

Movitý majetek

Majetek, který nesplňuje výše uvedenou definici nemovitého majetku, není tedy spojen se zemí pevným základem.

2.2.2 Pozemek

Katastrální zákon definuje pozemek jako „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků*“⁴.

Definice jednotlivých typů pozemků je ustanovena v zákonu č. 151/1997 Sb. (Zákon o oceňování majetku). Podle tohoto zákona se pozemky člení na tyto typy⁵:

- Stavební pozemky
- Zemědělské pozemky
- Lesní pozemky
- Vodní nádrže a vodní toky
- Jiné pozemky

Pozemky se dělí také podle zastavění na zastavěné a nezastavěné.⁶

- Zastavěné pozemky
 - o Pozemky zastavěné stavbou trvalou
 - o Pozemky zastavěné stavbou dočasnou

¹ HEŘMAN, Jan: *Oceňování nemovitostí*, str. 5

² Zákon č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník) §119, Odst. 2

³ ŽÍTEK, Vladimír: *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*, str. 7-8

⁴ Zákon č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon), §27a

⁵ Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku), §9

⁶ HEŘMAN, Jan: *Oceňování nemovitostí*, str. 36-40

- Pozemky zastavěné stavbou určenou k odstranění
- Pozemky zastavěné stavbou nepovolenou
- Nezastavěné pozemky
 - S možností zastavění
 - Bez možnosti zastavění (zemědělské a lesní pozemky, vodní plochy)

2.2.3 Parcela

Podle Katastrálního zákona je parcela definována jako „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“⁷.

Parcely jsou rozděleny na stavební a pozemkové⁸.

- Stavební parcely

Pozemky, které jsou evidovány v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří.

- Pozemkové parcely

Tento druh parcel zahrnuje takové pozemky, které nejsou výše uvedenou stavební parcelou.

Číslo parcel⁹

Pozemky v katastrálních mapách jsou označovány parcelními čísly. Číslování může být pro rozlišení stavebních a pozemkových parcel prováděno jednotným, ale i dvojím číslováním. V případě dvojího číslování se stavební a pozemkové parcely odlišují tečkou před číslem parcely, která je zařazena do kategorie stavebních parcel. Parcelní číslo je v katastrální mapě zapsáno ve středu parcely. Pokud je parcela malých rozměrů, uvede se číslo co nejbližší k hranici parcely a spojí se s parcelou pomocí šipky. Naopak, pokud je parcela podlouhlého charakteru, může se číslo uvést vícekrát.

Číslo parcely může obsahovat také část za lomítkem – ta se použije, pokud dojde k rozdělení původní parcely.

Dle ČSÚ je parcelní číslo definováno jako „*číselný prostorový identifikátor standardního územního prvku parcela*“¹⁰.

Příloha č. 1: Číslování parcel a katastrální mapa

⁷ Zákon č. 344/1992 Sb. (Katastrální zákon), §27b

⁸ HEŘMAN, Jan: *Oceňování nemovitostí*, str. 34

⁹ HEŘMAN, Jan: *Oceňování nemovitostí*, str. 34-35

¹⁰ Český statistický úřad: Parcela: Dostupný z WWW: http://www.czso.cz/csu/rso.nsf/i/parcela_rso [cit. 2010-12-03]

2.2.4 Stavba

Stavby jsou definovány ve dvou právních předpisech.

Prvním právním předpisem je zákon č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

Pro potřeby této práce je ale důležitější pojetí podle druhého právního předpisu, a to podle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku). Tento zákon člení stavby pro oceňovací účely do několika skupin¹¹:

- Stavby pozemní
 - o Budovy
 - Stavby, které jsou navenek převážně uzavřené buď střešní konstrukcí, nebo obvodovou zdí. Jsou soustředěné v jednom prostoru a mají jeden, či více ohraničených užitkových prostorů.
 - o Venkovní úpravy
 - Pod venkovní úpravy mohou patřit například ploty, nebo přípojky k vodovodní, kanalizační a elektrické síti, a také přípojky plynu.
- Stavby inženýrské a speciální pozemní
 - Touto skupinou staveb se rozumí dopravní stavby, rozvody vody a energií, kanalizace, podpěrné zdi, studny, komíny a další stavby, které mají speciální charakter.
- Vodní nádrže a rybníky
- Jiné stavby

Součástí staveb jsou také další stavební úpravy a přístavby k objektu.

Nejčastějším předmětem ocenění bývají tyto objekty¹²:

- Rodinné domy, byty, společné části domu, haly, vedlejší stavby, stavby pro rodinnou rekreaci, soubory staveb a funkční celky.

Dalšími typy dělení staveb jsou¹³:

Podle legálnosti stavby

- Stavba povolená

Ke stavbě bylo vydáno stavebním úřadem stavební povolení, jehož podmínky byly dodrženy.

- Stavba nepovolená

Stavba, ke které nebylo vydáno stavební povolení, případně nedodržela podmínky stavebního povolení.

¹¹ Zákon č. 151/1997 Sb. (Zákon o oceňování majetku), §3

¹² SCHNEIDEROVÁ HERÁLOVÁ, Renáta: *Oceňování nemovitostí*, str. 9

¹³ HEŘMAN, Jan: *Oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4

- Stavba neoprávněná
Stavba, která byla postavena v rozporu s občanskoprávními předpisy, například v případě kdy chybí právo k pozemku, kde byla stavba postavena.

Podle konstrukčního provedení stavebních objektů

- Objekt uzavřený
Je prostorově soustředěn a zcela uzavřen.
- Objekt poloodkrytý
Tento druh objektů má střešní konstrukci a může mít i některou ze stěn.
- Objekt nezakrytý
Objekt, který nemá vlastní zastřešení, avšak může mít ochranné konstrukce, například proti větru.

Stavba vedlejší¹⁴

V oceňovací vyhlášce je stavba vedlejší definována takto: „*Stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²*“.

Z definice stavby vedlejší je vyňata garáž a zahrádkářská chata.

Funkční celek¹⁵

Jako celek bývá předmětem ocenění. Jeho součástí je jak hlavní stavba, tak stavby vedlejší. Vyhláška MF ČR č. 3/2008 definuje funkční celek jako: „*soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky, zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí*“.

Funkční celek může obsahovat i více než jeden pozemek.

Podlaží stavby

Pro ocenění nemovitosti je důležité znát počet podlaží budovy, a také charakter těchto podlaží.

Oceňovací vyhláška definuje jako podlaží prostor o světlé výšce minimálně 1,7 m. V případě podkroví se za horní mez považuje vnější líc hřebene střechy. Dále definuje podzemní a nadzemní podlaží¹⁶.

¹⁴ Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), §2, Odst. b

¹⁵ Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), §2, Odst. f

¹⁶ Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), příloha č. 1, měření podlaží

- Podzemní podlaží
Označuje se „PP“. Za podzemní podlaží je považováno takové podlaží, jehož horní líc podlahy se nachází průměrně (průměr všech čtyř rohů podlaží) hlouběji než 0,8 m pod úrovní okolního povrchu, který se dotýká stavby.
- Nadzemní podlaží
Označuje se „NP“. Za nadzemní podlaží je považováno takové podlaží, jehož horní líc podlahy se nachází průměrně (průměr všech čtyř rohů podlaží) výše než 0,8 m pod úrovní okolního povrchu, který se dotýká stavby.

Kromě podzemního a nadzemního podlaží rozlišujeme také ustupující podlaží a podkroví.¹⁷

- Ustupující podlaží
Podlaží, které se od předchozího podlaží liší v zastavěné ploše o 50%.
- Podkroví
Podkroví má horní mez vymezenou konstrukcí krovu, případně jinými konstrukcemi. Pokud nemá podkroví účel svého využití, nazývá se půda.

2.2.5 Zastavěná plocha

Zastavěná plocha podlaží¹⁸

Tímto pojmem se rozumí plocha půdorysného řezu horního líce podlahy tohoto podlaží. Prostorově je zastavěná plocha vymezena vnějším lícem konstrukcí na obvodu podlaží. Do zastavěné plochy podlaží se započítávají i části, které nejsou ohraničeny obvodovou konstrukcí, jako například lodžie a arkýře. Stejně tak se započítávají zastřešené stavby, které mají upravenou podlahu – jejich plocha se vypočítá jako ortogonální průmět střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Do zastavěné plochy podlaží patří i taková část podlaží, která nemá strop nižšího podlaží, například prostor nad schody a haly, které zasahují do více podlaží.

Zastavěná plocha stavby

Oceňovací vyhláška definuje zastavěnou plochu stavby jako: „*plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají*¹⁹“.

Podle oceňovací vyhlášky je také možno definovat zastavěnou plochu nadzemní a podzemní části stavby. V tomto případě se berou v úvahu pouze nadzemní, resp. podzemní podlaží stavby.

¹⁷ HEŘMAN, Jan: *Oceňování nemovitostí*, str. 54

¹⁸ Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), příloha č. 1, zastavěná plocha podlaží

¹⁹ Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), příloha č. 1, zastavěná plocha stavby

2.2.6 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor je dle ČSN definován jako „*prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezujícími plochami*“²⁰.

U stavebních objektů se obestavěný prostor určuje odděleně pro odlišné části objektu, pokud je to dovoleno charakterem objektu. Základní jednotka, ve které se obestavěný prostor uvádí, je m^3 .

Obestavěný prostor se skládá ze **základního a dílčího**.

Za **základní obestavěný prostor (O_p)** se považuje součet obestavěných prostorů jednotlivých částí objektu, kterými jsou následující stavebně odlišné části²¹:

- Obestavěný prostor základů (O_z)
Je vypočítán jako objem nosných základových konstrukcí, kde horní vymezující mezí je rovina izolace, případně spodní rovina podlahové konstrukce nebo rovina upraveného terénu.
- Obestavěný prostor spodní části objektu (O_s)
Prostor, který je prostorově vymezen vnější plochou obvodových konstrukcí, bez izolační přizdívky. Dolní mezí je rovina izolace nebo spodní úroveň podlahové konstrukce a horní mezí je ohraničena úrovní horního povrchu nosné stropní konstrukce nad takovým podlažím spodní části objektu, které je nejvýše položené v rámci této části.
- Obestavěný prostor vrchní části objektu (O_v)
Prostorové vymezení je zde totožné s obestavěným prostorem spodní části objektu, avšak se počítá i s objekty poloodkrytými a nezakrytými – v takovém případě se místo obvodové konstrukce uvažuje myšlené obalové plochy.

Dolní mezí je úroveň horního povrchu nosné stropní konstrukce podlaží, které je považováno jako horní mezí u spodní části objektu. Horní mezí je nosná stropní konstrukce nejvyššího podlaží. Pokud vnitřní prostor objektu zasahuje i do podlaží se střešní konstrukcí, jako horní mezí je považována vnější plocha střešní konstrukce.

Jako podlaží se počítá i podkroví, případně jeho část, zaujímá-li pouze část půdního prostoru – v takovém případě je vymezeno po stranách stěnovými konstrukcemi, dolní mezí je horní povrch nosné stropní konstrukce posledního běžného nadzemního podlaží a horní mezí je opět nosná stropní konstrukce využitě části, nebo stropní konstrukce v nevyužitě části půdního prostoru.
- Obestavěný prostor zastřešení (O_t)
Prostorově je obestavěný prostor zastřešení vymezen pomocí vnějších ploch obvodových konstrukcí. Dolní mezí se rozumí stropní konstrukce nejvyššího

²⁰ ČSN 73 4055: Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů

²¹ BRADÁČ, Albert: *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 26

podlaží, které patří do obestavěného prostoru vrchní části objektu. Může jít o nadzemní podlaží, ale i o podkroví – v takovém případě se uvažuje stropní konstrukce, která odděluje podkroví od půdního prostoru. Horní meze jsou vnější plochy střech.

V případě teras nad arkýřem, nebo teras v ustupujících podlažích se určitý obestavěný prostor započítává taktéž. Po stranách je vymezen půdorysem plochy terasy, horní meze je úroveň horního povrchu podlahové konstrukce terasy a dolní meze je horní povrch nosné konstrukce pod terasou.

Od výše uvedeného součtu se neodečítají otvory a výklenky obvodových zdí, lodžie a závětrí, která jsou zapuštěná, průduchy a světlíky, které mají plochu menší než 6 m².

Za **dílčí obestavěný prostor (O_d)** se považují doplňující stavební části objektu, například šachty, které mají šířku větší než 0,5 m a hloubku větší než 2 m. Tyto objekty nejsou přímo součástí objektu, ale souvisí s ním.

Balkony, které jsou vyloženy o více než 0,5 m, se do obestavěného prostoru započítávají s výškou 1 m.

Přístřešky o délce vyšší než 1 m se započítávají prostorově vymezené imaginárními obalovými plochami, dole rovinou terénu a nahoře vnější plochou přístřešku.

Do dílčího obestavěného prostoru se započítávají i střešní nástavby a světlíky, které mají přední pohledovou plochu o rozměru přesahujícím 2 m². Objem, kterým tyto objekty přispívají do obestavěného prostoru, je právě takový objem, který vystupuje nad vnější plochu zastřešení, která by tudy probíhala.

Výpočet celkového obestavěného prostoru (O_c) v m³ je tedy dán touto rovnicí:

$$O_c = O_p + O_d = (O_z + O_s + O_v + O_t) + O_d$$

2.2.7 Cena a hodnota

Pojmy cena a hodnota jsou si velmi blízké, avšak přeci jen odlišné.²²

Cena je taková částka, která je na trhu za danou nemovitost požadována a kterou kupující později skutečně zaplatí. Cena je stanovena daným způsobem ocenění nemovitosti a je historickým faktem.

Oproti tomu hodnota je pouze odhadem a nemusí být nikde zveřejněna. Hodnota může být pro každého jiná. Jedná se o určitý užitek vlastníka spojený s vlastnictvím této nemovitosti.

²² BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*, str. 74-80

Hodnotu můžeme členit následujícím způsobem²³:

Tržní hodnota - vzniklá působením volného trhu. Hodnota, kterou daná nemovitost pro jejího vlastníka znamená a na kolik si cení její vlastnictví.

Pojišťovací hodnota - taková částka, která by byla vyplacena v případě vzniku pojistné události.

Účetní hodnota - hodnota, která je upravena zákonem o účetnictví.

Reprodukční hodnota - hodnota, za kterou by bylo možné v době ocenění tuto nemovitost nově pořídit.

Věcná hodnota - reprodukční hodnota nemovitosti snižená o opotřebení.

Výnosová hodnota - součet budoucích peněžních toků z nemovitosti, upravený diskontováním na současnou hodnotu.

Porovnávací hodnota - získává se porovnáním s hodnotami nemovitostí podobného charakteru v nedávné době.

Další literatura²⁴ uvažuje i pocitovou hodnotu, která je připojena k hodnotě nemovitosti:

Estetická hodnota – bonusová hodnota, připojená k hodnotě nemovitosti, která existuje na základě umístění nemovitosti, například hezký výhled.

Dále se můžeme setkat i s pojmem zástavní hodnota²⁵, která je definována jako tržní hodnota, avšak udržitelná v delším časovém horizontu, nejen v aktuálním okamžiku.

Cenu můžeme členit například takto²⁶:

Cena zjištěná – cena, která byla zjištěna podle určitého předpisu, někdy označována jako administrativní.

Cena pořizovací – částka, kterou bylo potřeba vynaložit v době jejího pořízení.

Cena obecná – částka, za kterou můžeme věc koupit v daném místě a v daný okamžik.

²³ HEŘMAN, Jan: *Oceňování nemovitostí*, str. 7

²⁴ EVANS, Denise, EVANS, O. William: *Complete Real Estate Encyclopedia*, str. 16

²⁵ Dostupné z WWW: <http://www.hypindex.cz/clanky/ocenovani-nemovitosti-z-pohledu-bank-a-pojistoven/> [cit. 2010-12-21]

²⁶ BRADÁČ, Albert: *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 44-49

2.2.8 Předpokládaná životnost a opotřebení

Životnost objektu můžeme pojmut několika způsoby²⁷:

- Technická životnost
Její začátek je ohraničen vznikem stavby a konec jejím zchátráním a zánikem, a to za předpokladu, že údržba je na běžné úrovni.
- Právní životnost
Je omezena vlastnickým právem.
- Ekonomická životnost
Začátek je ohraničen jejím vznikem a konec ztrátou její ekonomické hodnoty. Ekonomická životnost je kratší, než technická. Okamžik ekonomického zániku se dá definovat situací, kdy je výhodnější stávající stavbu zlikvidovat a na jejím místě postavit novou. Z hlediska oceňování nemovitostí je tato životnost nejdůležitější.
- Morální životnost
Konec je určen zastaráním stavby – například změny stavebních technologií a standardů.

Kromě výše uvedených typů životnosti se zavádí také pojem **základní životnost**²⁸, která je téměř shodná s technickou životností, je předurčena prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti a je stanovena v příslušném předpisu.

Mezi prvky dlouhodobé životnosti patří stavebně technické prvky jako konstrukce stavby (nosné konstrukce, základy, stropy, krovy a schodiště), které se během doby životnosti nemění, vyjma generálních oprav. Ostatní prvky patří do prvků krátkodobé životnosti. U těchto prvků se za dobu životnosti předpokládá alespoň jedna výměna.

Předpokládané životnosti při běžné údržbě jsou stanoveny v oceňovací vyhlášce v příloze č. 15. Doby životnosti se pohybují v rozmezí 30 let, pro určité typy garáží a vedlejší stavby, až po 150 let, pro určité hřbitovní stavby. Rodinný dům, kterého se tato práce týká, má stanovenou životnost dle oceňovací vyhlášky na 100 let.

Upravená životnost²⁹

Je důležitou součástí výpočtu ceny nemovitosti. Vypočítá se jako součet **stáří stavby** a **doby dalšího trvání stavby**, která se buď odhadne (např. u památek), nebo vypočítá. Výpočet je upraven pomocí srážek a přírážek na základě konstrukce a provedení, dispozičního řešení, polohy budovy, mechanických vlivů, vlivů chátrání zevnitř i zvenku a také údržby stavby.

Upravená životnost tedy určuje, jak se změnila ekonomická hodnota stavby s ohledem na původní základní životnost.

²⁷ SCHNEIDEROVÁ HERÁLOVÁ, Renáta: *Oceňování nemovitostí*, str. 66

²⁸ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*, str. 90

²⁹ HEŘMAN, Jan: *Oceňování nemovitostí*, str. 62

Opotřebení staveb

Důležitým faktorem při oceňování nemovitosti je čas. Od okamžiku vzniku stavby do okamžiku ocenění nemovitost ztratila určitou část své původní hodnoty. Tuto změnu hodnoty můžeme vypočítat několika metodami³⁰:

- Lineární metoda

Vychází z předpokladu, že stavba ztrácí svoji hodnotu přímo úměrně s časem, tj. opotřebení se rovnoměrně rozloží v době životnosti stavby, od jejího vzniku až po zchátrání.

$$\text{Opotřebení} = (\text{stáří} / \text{životnost}) * 100\%$$

Maximální opotřebení u lineární metody je oceňovací vyhláškou limitováno na 85% hodnoty stavby.

Nevýhodou lineární metody při ocenění je, že zpočátku zvýhodňuje případného nabyvatele nemovitosti vůči původnímu majiteli, protože se předpokládá, že nová budova je dostatečně udržována, a tedy její hodnota neklesá tak výrazně hned zpočátku.

- Kvadratická metoda

Tato metoda předpokládá zpočátku nízké opotřebovávání, avšak se stárnutím stavby se intenzita opotřebovávání zvyšuje.

$$\text{Opotřebení} = (\text{stáří}^2 / \text{životnost}^2) * 100\%$$

- Semikvadratická metoda

Mezistupeň mezi lineární a kvadratickou metodou. Stejně jako kvadratická metoda, i semikvadratická předpokládá nižší intenzitu opotřebovávání zpočátku a vyšší na konci životnosti objektu, avšak rozdíly nejsou tak značné jako u kvadratické metody.

$$\text{Opotřebení} = [(\text{stáří} / \text{životnost}) + (\text{stáří}^2 / \text{životnost}^2)] * 50\%$$

- Analytické metody

Při použití analytických metod se oceňovaný objekt rozdělí na jednotlivé součásti podle konstrukcí a vybavení na určité objemové podíly. Výsledné ocenění je poté vypočteno jako vážený průměr těchto hodnot, kde váhami jsou dané podíly.

Analytických metod je využíváno například v případě mimořádně dobrého nebo špatného stavu, při opravě mimo běžnou údržbu, při dosažení opotřebení u lineární metody více než 85%, po provedení přestavby.

$$\text{Opotřebení} = \sum_{i=1}^n (\text{stáří } i\text{-té části} / \text{životnost } i\text{-té části}) * \% \text{ podíl } i\text{-té části}$$

³⁰ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*, str. 100-102

2.3 Cenové mapy

2.3.1 Cenová mapa pozemků

Cenová mapa pozemků, která je definována v oceňovací vyhlášce, se používá pro výpočet ceny pozemku podle daného předpisu. Určuje cenu pozemku za 1 m². Ukazuje úroveň cen v daných částech České republiky. Má dvě části, textovou a grafickou.³¹

Textová část obsahuje popis stavu trhu s pozemky v dané lokalitě a i možnost dalšího rozvoje vzhledem ke všem místním okolnostem. Dále obsahuje způsob, kterým byly uvedené ceny zjištěny.

Grafická část obsahuje ceny pozemků uvedené v mapě, a to v měřítku 1:5000, případně větším. Kromě toho obsahuje popis obcí a jejich místních částí, ulice, náměstí, katastrální území a případně i parcelní čísla.

Ceny se liší v rámci jedné obce například podle zařazení do kategorií: lepší, běžné, horší, nebo podle druhu zástavby – komerční, rekreační, lázeňská, převážně sídlištní, průmyslová. Na cenu má dále podstatný vliv umístění na hlavní, případně obchodní ulici. V cenové mapě je uvedeno rozpětí minimální až maximální ceny.

Cenová mapa pozemků v současné době není k dispozici pro celé území České republiky, ale pouze pro vybraná města. V místě oceňované nemovitosti cenová mapa zavedena není, proto bude cena počítána dle oceňovací vyhlášky.

Příloha č. 2: Grafický náhled cenové mapy pozemků

2.3.2 Cenová mapa nájemného

Obdobně jako cenová mapa pozemků se začala tvořit v roce 2011 cenová mapa nájemného, zejména v souvislosti s deregulací nájemného. Tato cenová mapa je tvořena Ministerstvem pro místní rozvoj České republiky a má sloužit pro vyjednávání cen nájemného. V současné době však není k dispozici pro všechna města a obce v České republice.

Její využití je kromě vyjednávání nájemného vhodné také pro výnosový způsob stanovení hodnoty nemovitosti, kdy se cena nemovitosti stanoví diskontováním budoucích čistých peněžních toků, které nemovitost bude přinášet.

2.3.3 Alternativní cenová mapa nemovitostí

Pokud by majitel nemovitosti chtěl zjistit cenu své nemovitosti ještě alternativním způsobem, může vyhledat také neoficiální cenovou mapu³², která vznikla empirickým sběrem dat na základě nabídkových cen nemovitostí přes realitní kanceláře, které jsou členy Asociace realitních kanceláří České republiky. Ocenění touto metodou nelze použít jako podklad například

³¹ Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), §27

³² Dostupné z WWW: <http://www.cenovamapa.eu/> [cit. 2011-04-08]

pro daňové účely, ale pouze jako orientační zhodnocení, za jakou částku by se dala nemovitost prodat. Umožňuje zobrazení pro byty i domy, avšak ceny mohou být nadhodnoceny.

Příloha č. 3: Zpracování alternativní cenové mapy nemovitostí

2.4 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je zřízen zákonem 344/1992 Sb. (katastrální zákon). Může být definován jako „soubor údajů o nemovitostech v České republice, zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení“, „zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systému“³³.

Dle katastrálního zákona³⁴ je veřejný a právo nahlížení do katastru má každý. Pro úředně ověřený výpis, opis, nebo kopii z katastru je potřeba požádat na katastrálním úřadě. Pokud není potřeba úředně ověřený výpis, je možné využít on-line aplikaci Českého úřadu zeměměřického a katastrálního „Nahlížení do Katastru nemovitostí“ na adrese <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>, která umožňuje zobrazit vybrané údaje k jednotlivým parcelám³⁵.

Další právní předpisy, které upravují katastr nemovitostí³⁶:

- Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- Zákon č. 359/1992 Sb., O zeměměřických a katastrálních orgánech
- Nařízení vlády č. 111/2001 Sb., o porovnávání a přejímání údajů katastru nemovitostí České republiky a evidence obyvatel
- Vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, a zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- Vyhláška č. 162/2001 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí České republiky

Předmět katastru³⁷

a) pozemky v podobě parcel,

b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to

1. budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo,

³³ SMEJKAL, Vladimír, RAIS, Karel: *Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích*, str. 179

³⁴ Zákon č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon), §21a

³⁵ Český úřad zeměměřický a katastrální: Nahlížení do katastru nemovitostí. [cit. 2010-12-15]. Dostupný z WWW: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>

³⁶ Český úřad zeměměřický a katastrální: Stručná charakteristika zákonů, které upravují katastr nemovitostí [cit. 2010-12-15]. Dostupný z WWW:

<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=DOC:10-DOBRES>

³⁷ Zákon č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon), §2

2. budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele,

c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona [2] v budovách (dále jen "byty a nebytové prostory"),

d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti (dále jen "vlastník") nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru, (dále jen "jiný oprávněný"),

e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim,

f) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

Obsah katastru³⁸

a) geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území,

b) druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla budov, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, čísla bytů a nebytových prostorů a pojmenování nebytových prostorů, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru,

c) údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle tohoto zákona,

d) údaje o podrobných polohových bodových polích,

e) místní a pomístní názvosloví.

Příloha č. 4: Příklad výpisu z katastru nemovitostí

2.5 Znalci a odhadci

2.5.1 Profese znalce

Znalcem se může stát taková osoba, která byla v souladu se zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, jmenována ministrem spravedlnosti nebo jím pověřeným předsedou krajského soudu (v Praze předsedou Městského soudu) znalcem ve vybraném oboru. Nárok na jmenování ale není automatický, dochází totiž k pečlivému zkoumání odborných znalostí žadatele³⁹. Činnost znalců je využívána státní správou, například soudy a orgány trestního řízení. Profese znalce je důležitá i pro soukromou sféru, a to například pro potřeby bank a pojišťoven, kde je potřeba znát hodnotu nemovitosti určenou znalcem. Znalec potřebuje kromě příslušných

³⁸ Zákon č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon), §3

³⁹ ORT, Petr, Odhadce ceny není totéž co soudní znalec. Realit, 2010, , ročník 17, číslo 11, 30.11.2010

tabulkových údajů znát i současnou situaci na trhu s nemovitostmi a celkovou ekonomickou situací, která se projevuje zejména v poslední době, kdy i znalci pro potřeby bank postupují při oceňování nemovitostí opatrněji.⁴⁰

Pro potřeby provádění znaleckých posudků při oceňování nemovitostí je potřeba, aby znalec měl příslušnou vázanou živnost.

Zákon 36/1967 Sb. stanovuje podmínky, které musí znalec splňovat⁴¹:

- Občanství ČR
- Potřebné znalosti a zkušenosti v oboru působnosti znalce získané specializovaným studiem v daném odvětví
- Musí souhlasit se jmenováním

2.5.2 Profese odhadce

Oproti profesi znalci je profese odhadce volnou živností, definovanou v zákoně č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). Odhadce není oprávněn provádět posudky pro činnost státních orgánů.

Jako hlavní atributy⁴² lze považovat profesionalitu, nezávislost a z toho vyplývající etiku a ochrana klienta.

2.5.3 Znalecký posudek

Znalecký posudek je výsledkem činnosti znalce.

Úvodní část obsahuje jméno majitele nemovitosti, účel provedení znaleckého posudku, datum provedení posudku a jméno znalce, který posudek provedl.

Další část obsahuje samotný nález. Součástí nálezu jsou vlastnické a evidenční údaje, popis dokumentace, popis samotné nemovitosti a její ocenění, přehled jednotlivých použitých koeficientů, výpis případných venkovních úprav, které nejsou součástí ocenění, ocenění pozemku a případných trvalých porostů.

Na konci posudku je uvedena znalecká doložka, kde znalec uvádí, pod jakým oprávněním vykonává svou činnost a pod jakým číslem zapsal posudek do znaleckého deníku.

2.6 Metody ocenění nemovitostí

Pro účely vypracování znaleckého posudku existují dvě základní kategorie metod, kterými se nemovitosti oceňují. První kategorie obsahuje metody administrativní, kde cílem je získání administrativní hodnoty nemovitosti. Druhá kategorie obsahuje metody, pomocí kterých lze zjistit tržní hodnotu oceňované nemovitosti.

⁴⁰ ŠALANDA Radek, Banky podhodnocují nemovitosti. Lidové noviny, 2010, 29.3.2010

⁴¹ HEŘMAN, Jan: *Oceňování nemovitostí*, str. 21

⁴² POLÁČEK, Bohumil, ATTL, Jan: *Posudek znalce a podnik*, str. 17

2.6.1 Administrativní hodnota

Administrativní hodnota nemovitosti je určována na základě zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a výpočtem uvedeným v prováděcí vyhlášce č. 3/2008 Sb. („oceňovací vyhláška“), ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb.

Hodnota určená administrativním způsobem je určována⁴³ v případech, ve kterých nedochází k prodeji a koupi nemovitosti a zároveň je potřeba zjistit hodnotu nemovitosti. K tomu dochází v případě majetkových, daňových a soudních řízení.

Zákon č. 151/1997 Sb. stanovuje: „*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.*“⁴⁴

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Dle oceňovací vyhlášky se nemovitosti oceňují nákladovým způsobem, kombinací nákladového a výnosového způsobu a porovnávacím způsobem.

2.6.1.1 Ocenění nákladovým způsobem

Oceňování nákladovým způsobem je vymezeno v oceňovací vyhlášce ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb. v §3 - §21. Nákladovým způsobem se oceňují budovy a haly, inženýrské a

⁴³ SCHNEIDEROVÁ HERÁLOVÁ, Renáta: *Oceňování nemovitostí*, str. 17

⁴⁴ Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku), §2

speciální pozemní stavby, rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky, rekreační chaty a zahrádkářské chaty jejichž základní ceny nejsou uvedeny v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky, vedlejší stavby, garáže tvořící příslušenství jiných staveb, studny, venkovní úpravy, hřbitovní stavby a hřbitovní zařízení, kulturní památky, bytové a nebytové prostory, rybníky, malé vodní nádrže a ostatní vodní díla, rozestavěné stavby, stavby určené k odstranění, stavby bez základů, stavby z více konstrukčních systému a stavby s víceúčelovým využitím.

Výpočet je založen na vynásobení zjištěného obestavěného prostoru základní cenou za 1 m³. Pro adekvátní hodnotu je ale potřeba vynásobit obestavěný prostor základní cenou upravenou za 1 m³, kterou získáme úpravou pomocí koeficientů, uvedených v příloze k oceňovací vyhlášce.

Koeficienty pro zjištění základní ceny upravené⁴⁵:

K₁: upravuje cenu dle typu konstrukce

K₂: upravuje cenu podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží

K₃: upravuje cenu podle průměrné výšky podlaží

K₄: upravuje cenu podle vybavení stavby, který se vypočte dle vzorce:

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

kde **n** představuje součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze oceňovací vyhlášky, které mají nadstandardní vybavení, snížený o součet objemových podílů těchto součástí s vybavením podstandardním.

Pokud koeficient **K₄** není v rozmezí hodnot 0,8 - 1,2, je nutné tuto skutečnost zdůvodnit například fotodokumentací daných podstandardních, případně nadstandardních prvků.

K₅: upravuje cenu podle polohy stavby

K_i: upravuje cenu dle změny cen staveb ve srovnání s cenovou úrovní v roce 1994

K_p: upravuje cenu dle prodejnosti

Pro jednotlivé typy staveb se liší použití konkrétních koeficientů, proto jako základní vzorec v této práci bude považován ten, který určuje základní cenu upravenou pro rodinný dům.

$$\text{základní cena upravená} = \text{základní cena} * K_4 * K_5 * K_i * K_p$$

Po zjištění základní ceny upravené se touto cenou vynásobí obestavěný prostor. Tato hodnota se poté upraví o opotřebení, jehož možné metody výpočtu jsem zmínil v kapitole 2.2.8.

⁴⁵ Vyhláška č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), HLAVA I

této práce. Po úpravě opotřebením získáme výslednou administrativní hodnotu stavby nákladovým způsobem.

Pro získání celkové ceny nemovitosti je dále potřeba ocenit i veškeré příslušenství hlavní stavby, jako například vedlejší stavby (§7), ale i venkovní úpravy (§10), mezi které můžeme zařadit různé zpevněné plochy, oplocení, vrata, věšáky, přípojky k vodovodní a kanalizační síti, přípojky zemního plynu, bazény, opěrné zdi atd. Pokud se na pozemku nachází okrasné rostliny a ovocné dřeviny (§41), oceníme je podle příslušné přílohy oceňovací vyhlášky také.

Dalším důležitým faktem je také ustanovení vyhlášky, které do kategorie rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků, u kterých se postupuje podle výše uvedeného vzorce pro nákladový způsob, zahrnuje pouze takové stavby, které mají obestavěný prostor větší než 1 100 m³, nebo patří k původní zemědělské usedlosti. V opačném případě, tj. pokud je obestavěný prostor menší než 1 100 m³, nelze použít nákladový způsob a postupuje se dle §26a oceňovací vyhlášky, a to porovnávacím způsobem.

2.6.1.2 Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

Kombinace nákladového a výnosového způsobu je definována v oceňovací vyhlášce, v §22 a §23. Tato metoda nachází využití v případě pronajatých staveb. Tato metoda zohledňuje nejen vložené náklady, ale i možné výnosy, které je schopna majiteli přinést. Pro zjednodušení bude v dalších částech této práce tato metoda označována jako metoda „výnosová“.

$$\text{Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu} = \frac{N}{p} * 100$$

N je roční nájemné; to je dále sníženo o 40% své hodnoty, jako paušální stanovení odpočtu nákladů. Dále dojde k odpočtu nájemného z pozemku, pokud je jeho vlastníkem třetí osoba. V případě, že je vlastníkem a pronajímatelem pozemku stejná osoba, dojde ke snížení hodnoty **N** o částku, která je rovna 5% z hodnoty zastavěné plochy pozemku. Celkové snížení hodnoty **N** nesmí překročit 50% z ročního nájemného.

p je míra kapitalizace v procentech. Míra kapitalizace je uvedena v příloze č. 16 oceňovací vyhlášky.

2.6.1.3 Ocenění porovnávacím způsobem

Tento způsob byl uzákoněn novelou č. 456/2008 Sb. oceňovací vyhlášky, která vstoupila v platnost dnem 1. ledna 2009. Porovnávacím způsobem se oceňují stavby uvedené v §24 - §26a oceňovací vyhlášky. Týká se bytů ve vícebytových domech, rekreačních chat a zahrádkářských chat, rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků s obestavěným prostorem pod 1 100 m³. Dále také garáží, které tvoří příslušenství jiných staveb, vyjma staveb oceňovaných také tímto způsobem.

V případě rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků, jejichž obestavěný prostor je nižší než 1 100m³, se obestavěný prostor násobí základní cenou upravenou, která se získá podle následujícího vzorce:

$$\text{základní cena upravená} = \text{indexovaná průměrná cena} * \text{index cenového porovnání}$$

Indexovaná průměrná cena je uvedena v příloze č. 20a oceňovací vyhlášky a je pravidelně aktualizována pro danou lokalitu. Index cenového porovnání se vypočítá podle vzorce:

$$\text{index cenového porovnání} = IT * IP * IV$$

IT (index trhu) = $1 + \sum_{i=1}^3 Ti$, kde **Ti** je hodnota i-tého znaku indexu trhu dle přílohy č. 18a oceňovací vyhlášky.

IP (index polohy) = $1 + \sum_{i=1}^n Pi$, kde **Pi** je hodnota i-tého znaku indexu polohy dle přílohy č. 18a oceňovací vyhlášky a **n** je počet znaků příslušné tabulky.

IV (index konstrukce a vybavení) = $(1 + \sum_{i=1}^{12} Vi) * V13$, kde **Vi** je hodnota i-tého znaku indexu polohy dle přílohy č. 20a oceňovací vyhlášky a **V13** je hodnota 13. znaku indexu.

Pro výpočet indexu konstrukce a vybavení je třeba zavedení pojmu *podlažnost*. Podlažnost je podíl celkové zastavěné plochy ve všech podlažích a zastavěné plochy prvního nadzemního podlaží.

Pokud příslušenství hlavní stavby tvoří vedlejší stavby, jejichž výměra nepřesahuje 25 m², nejsou dále samostatně počítány. Venkovní úpravy také nejsou počítány samostatně a jsou zahrnuty již ve zjištěné ceně a ovlivňují ji v indexu konstrukce a vybavení.

K zjištěné ceně se dále připočte zjištěná cena trvalých porostů dle nákladové metody a zjištěná cena pozemků.

Ostatní stavby, které lze oceňovat porovnávacím způsobem, se oceňují způsobem na totožném principu, pouze jsou upraveny jednotlivé koeficienty, které počítají jen s některými znaky indexů v přílohách oceňovací vyhlášky.

2.6.1.4 Ocenění pozemků

Oceňování stavebních pozemků je dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku stanoveno jako výměra pozemku vynásobená základní cenou uvedenou v cenové mapě pozemků. Pokud v cenové mapě pozemků chybí údaj pro danou obec, postupuje se dle postupu vymezeného v třetí části oceňovací vyhlášky.

Výpočet hodnoty 1 m² plochy pozemků neuvedených v cenové mapě se provádí na základě polohy pozemku v katastrálním území určitého města či obce. Hodnoty jsou dány buď

absolutně, a to zejména pro velká města, kde se hodnota za 1 m² pohybuje až do hodnoty 2 250 Kč za m², nebo pomocí výpočtu dle vzorce, jehož součástí je koeficient, který přísluší dané skupině obcí podobného charakteru. Dále se zjištěná hodnota upravuje koeficientem změn cen staveb a koeficientem prodejnosti. Pro velká města je potřeba vzít v úvahu i polohovou přírážku, která zvýší hodnotu pozemku, oproti relativně podhodnoceným tabulkovým hodnotám. Příloha 21 oceňovací vyhlášky dále upravuje cenu o příslušné přírážky a srážky a stanovuje jejich přípustný rozsah.

Při tomto postupu je důležité rozlišovat zastavěnou a nezastavěnou plochu pozemku, protože pro nezastavěnou plochu pozemku se zjištěná hodnota 1 m² vynásobí koeficientem 0,4. Výsledná hodnota pozemku je poté dána jako:

$$\text{cena pozemku} = (\text{zastavěná plocha} * \text{hodnota } 1\text{m}^2) + (\text{nezastavěná plocha} * \text{hodnota } 1\text{m}^2) * 0,4$$

2.6.2 Tržní hodnota

Tržní hodnota nemovitosti je taková hodnota, za kterou je prodávající ochoten nemovitost prodat a zároveň kupující je ochoten takovou částku vynaložit na koupi nemovitosti, a to za předpokladu, že obě strany k tomu nejsou donuceny a mají dostatek informací. Tržní hodnota závisí na mnoha faktorech, jako současná ekonomická situace, přebytek/nadbytek nabídky nad poptávkou po nemovitostech, okolí objektu a dalších. Její výpočet není dán žádným předpisem, ale existují metody, kterými se dá určit. Definice pojmu **tržní hodnota** je téměř identická s právním pojmem **cena obvyklá**.⁴⁶ Zkoumaný objekt je identický, jen se liší způsob zkoumání. V obou případech by měla hodnota vyjadřovat aktuální cenu nemovitosti na trhu v daný okamžik. Tržní hodnota je ovlivňována politicko-správními, ekonomickými, sociálně-demografickými a fyzikálními vlivy.⁴⁷

Existují tři přístupy k ocenění nemovitostí tržní hodnotou, a to nákladový, porovnávací a výnosový.

2.6.2.1 Nákladová metoda

Tato metoda vychází z klasifikace jednotlivých nákladů spojených se zhodnocením pozemku stavbou.

Základem nákladové metody je reprodukční hodnota – která říká, za jakou částku by bylo možné danou nemovitost v době ocenění pořídit. Při oceňování nemovitostí nákladovou metodou je potřeba znát také životnost stavby, protože po zjištění reprodukční hodnoty dochází k úpravě o opotřebení.

Výslednou hodnotou je výchozí cena. Nevýhodou nákladové metody je její odkaz do minulosti, který na rychle se pohybujícím trhu s nemovitostmi může působit nepřesnosti.

⁴⁶ DÖRFL, Luboš, KRATĚNA Jindřich, ORT Petr, VÁCHA Vladimír: *Soudní znalectví, aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí*, str. 93-95

⁴⁷ Dostupné z WWW: <http://www.stavebniklub.cz/4/6/trzni-ocenovani-nemovitosti-cid212454/> [cit. 2011-01-03]

Nákladovou metodu můžeme aplikovat třemi způsoby.⁴⁸

Zjištění ceny položkovým rozpočtem

Jedná se o nejsložitější nákladový způsob, ke kterému je potřeba získání co nejpodrobnější technické dokumentace ke stavbě. Znalec analyzuje všechny prvky stavební konstrukce a jejich zastoupení na stavbě, na jejichž základě poté zjistí výslednou hodnotu.

Metoda agregovaných položek

Jednotlivé rozpočtové položky stavby jsou agregovány do skupin, na základě kterých je poté možno zjistit výslednou hodnotu. Metoda se vyznačuje relativní jednoduchostí.

Metoda výpočtu pomocí technicko-hospodářských ukazatelů

Metoda spočívá v rozdělení stavby na jednotlivé stavebně a provozně odlišné části, které se poté pomocí katalogu technicko-hospodářských ukazatelů ohodnotí a vypočítá se reprodukční cena. Tato metoda je z nákladových metod díky své jednoduchosti ale nejméně přesná.

2.6.2.2 Výnosová metoda

Základem pro výnosovou metodu je předpoklad, že danou nemovitost můžeme pronajímat a tedy čistý výnos z pronájmu za jeden rok. Touto metodou zjišťujeme, kolik majiteli jeho nemovitost v budoucnosti vynese. Protože pracujeme s budoucí hodnotou, je u této metody důležitý vliv času, kdy dochází zpravidla ke znehodnocování hodnoty peněz, a tak je potřeba budoucí hodnotu přepočítat na současnou hodnotu peněz.

Současnou hodnotu budoucích peněžních (hodnotu nemovitosti zjištěnou výnosovým způsobem) toků zjistíme jako:

$$SH = \frac{BV_0}{(1+i)} + \frac{BV_1}{(1+i)^1} + \frac{BV_2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{BV_n}{(1+i)^n}$$

kde **SH** je současná hodnota budoucích peněžních toků,

BV_i je budoucí čistý výnos v roce *i* (rok 0 = aktuální rok),

n je počet let, kdy bude dosahován výnos,

i je uvažovaná úroková míra.

Výnosy z nemovitosti můžeme upravit následujícím způsobem⁴⁹:

Potenciální hrubý výnos - celková přijatá částka z nájemného.

Efektivní hrubý výnos – potenciální hrubý výnos snížený o výpadek nájemného a ztráty, který může nastat například vlivem sezónnosti, změnou nájemníků, prodlevou s placením, nebo poruch)

⁴⁸ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*, str. 550-551

⁴⁹ SCHNEIDEROVÁ HERÁLOVÁ, Renáta: *Oceňování nemovitostí*, str. 42

Čistý provozní výnos – efektivní hrubý výnos snížený o provozní náklady. Mezi provozní náklady patří fixní, variabilní a obnovovací náklady. Do obnovovacích nákladů patří takové náklady, které byly vynaloženy na výměnu prvků s krátkodobou životností.

Čistý provozní výnos po odpočtu splátek – čistý provozní výnos snížený o roční splátky úvěru v případě zadlužené nemovitosti.

Výnosový způsob analyzuje hodnotu nemovitosti na základě principu kvantitativního (čím vyšší a kvalitnější prospěch poptávající očekává, tím více je ochoten zaplatit) a kvalitativního (čím vyšší prospěch majitel své nemovitosti přikládá, za tím vyšší cenu je ochoten ji prodat) prospěchu⁵⁰.

Výnosová hodnota s věčnou a dočasnou rentou⁵¹

Pro stanovení renty se určí čisté nájemné, které zahrnuje výnosy ze všech součástí nemovitosti, které by mohly být pronajaty při řádném hospodaření s nemovitostí. Pokud se nemovitost pronajímá za neobvykle vysoké, nebo naopak neobvykle nízké nájemné, použijeme místo čistého nájemného sjednané nájemné, platné pro daný okamžik. Poté dojde ke kvantifikaci nákladů spojených s nemovitostí, a to nákladů provozních, správních, na údržbu a opravy, na amortizaci a náklady z odpadlého nájemného. Po odečtení těchto nákladů od čistého ročního nájemného získáme čistý roční výnos, který pro úpravu na současnou hodnotu budoucí věčné renty vydělíme výnosovou mírou.

Rozdíl mezi věčnou a dočasnou rentou je v období, ve kterém očekáváme výnosy z nemovitosti. V případě dočasné renty očekáváme výnosy z nájemného jen po určité omezenou dobu v rámci omezené ekonomické životnosti stavby. Je tedy nutné vzít v úvahu rozdělení nemovitosti na pozemek a stavbu, protože pozemek má životnost neomezenou.

Míra kapitalizace a její výpočet

Pro výnosové ocenění nemovitosti je třeba určit příslušnou míru kapitalizace. Kapitalizace je považována za proces transformace, který předpokládá, že mezi výnosovou hodnotou a reprezentativním výnosem v dalším roce po datu ocenění existuje ustálený poměr. Míra kapitalizace v sobě zahrnuje kromě měřítka výnosnosti kapitálu i jeho návratnost.⁵²

Jedním ze způsobů zjištění míry kapitalizace je přímé odvození, které předpokládá, že máme k dispozici roční výnosy nemovitostí podobného charakteru. Pro správnou vypovídací schopnost je potřeba mít relevantní údaje o výnosech a kupních cenách obdobných nemovitostí. Výpočet je dán vzorcem:

$$p = \frac{V_r * 100}{KC}$$

kde **p** je kapitalizační míra v %,

⁵⁰ ZAZVONIL, Zbyněk: *Oceňování nemovitostí Výnosový přístup*, str. 40

⁵¹ HEŘMAN, Jan: *Oceňování nemovitostí*, str. 100-103

⁵² ZAZVONIL, Zbyněk: *Oceňování nemovitostí Výnosový přístup*, str. 41

V_r je reálný čistý výnos za rok,

KC je kupní cena nemovitosti.

Pokud ale neznáme výše uvedené vstupní proměnné, míra kapitalizace se určuje nepřímým odvozením, které vychází z dat poskytovaných bankami, a to z úrokových sazeb vkladů a úvěrů. Nejčastěji se jedná o úrokové sazby na termínovaných vkladech, pokladničních poukázkách ČNB, dlouhodobých a hypotečních úvěrech. Z důvodu proměnlivosti těchto dat je ale nutné u tohoto způsobu odvození počítat se všeobecnými riziky, do kterých spadají neočekávané okolnosti ovlivňující celkovou ekonomickou situaci a s riziky specifickými, která se týkají už přímo nemovitostí, jimž je přisuzována jako velká nevýhoda jejich nízká likvidita, ve srovnání s například cennými papíry. Tyto rizika poté působí jako přírážky ke kapitalizační míře.

2.6.2.3 Porovnávací metoda

Hodnota, kterou získáme porovnávací metodou je výsledkem srovnání a vyhodnocení cen nemovitostí, které byly realizovány v nedávné době a do určité míry sdílely charakter, lokalitu, stav, polohu v rámci obce, účel, za kterým se nemovitost využívá a také velikost nemovitosti⁵³.

Pro získání co nejadekvátnějšího výsledku porovnávací metody je nutné zajistit zejména tyto podmínky⁵⁴: srovnatelnost oceňované a porovnávané nemovitosti, aktuálnost cen nemovitostí, se kterými je nemovitost porovnávána, dostatečný počet uskutečněných obchodů, se kterými srovnáváme, aby nedošlo k výkyvu způsobenému pouze jednou nemovitostí a také stejné podmínky, jako například segment trhu.

Porovnávací metody se nepoužívají pouze jako jeden ze tří možných přístupů ke zjištění tržní ceny nemovitosti, ale můžeme na ně nahlížet i jako na obecný princip, který se uplatňuje i v rámci ostatních oceňovacích metod, například v nákladové metodě při zjišťování reprodukčních nákladů, kdy se porovnávají náklady vynaložené na obdobné stavby. Stejně tak u výnosového způsobu, kde dochází k porovnání výnosů s podobnými nemovitostmi. Důležitá role porovnávání je také v závěrečné analýze, kdy porovnáváme výsledky dosažené jednotlivými metodami, zjišťujeme jejich vzájemné souvislosti a hledáme příčiny odlišností.⁵⁵

Obecný přístup k porovnávací metodě obsahuje několik fází. První fází je vhodný sběr dat. Ty můžeme získat přímo od prodávajících a kupujících, nebo ze sdělovacích prostředků ve formě inzerátů. Dalším zdrojem jsou webové stránky a vývěsky realitních kanceláří. Protože před samotným prodejem nemovitosti její nabídková cena často klesá, zjištěná hodnota porovnávací metodou by měla být vždy nižší, než hodnota nalezená v inzerci. V opačném případě by zjištěná informace mohla ztratit svou vypovídací hodnotu.

Druhou fází je výběr vhodné nemovitosti, a to s cílem splnit co nejvíce předpokladů pro vhodný výběr srovnávaného vzorku, které jsem zmínil na začátku této kapitoly. Po výběru vhodných nemovitostí stanovíme porovnávací jednotky, pomocí kterých budeme srovnávat naši

⁵³ POLÁČEK, Bohumil, ATTL, Jan: *Posudek znalce a podnik*, str. 142

⁵⁴ Dostupné z WWW: <http://www.stavebniklub.cz/4/6/ocenovani-nemovitosti-porovnavacim-zpusobem-cid214883> [cit. 2011-01-04]

⁵⁵ ZAZVONIL, Zbyněk: *Porovnávací hodnota nemovitostí*, str. 23

nemovitost a upravovat její hodnotu využitím korekčních činitelů⁵⁶. Korekční činitele můžeme využít jak k procentuální změně ceny, tak k přírůzkám a srážkám z hodnoty. K úpravám ceny může dojít díky odlišnostem ve vlastnických právech k nemovitostem, ve finančních a tržních podmínkách transakce, obchodních podmínkách prodeje, daňových podmínkách transakce, poloze nemovitosti, urbanistických vztazích k okolí, dopravní dostupnosti, možnosti parkování, konfiguraci terénu a orientaci ke světovým stranám, vlivu okolí, technických a ekonomických charakteristikách, způsobu možnosti využití a nakonec v odlišnostech v dalších nerealitních faktorech, jako například vybavení zařízení.

Třetí fází je aplikace vybrané metody a nakonec čtvrtou fází je analýza získaného výsledku, kdy z různých dílčích výsledků sestavíme výsledek konečný – buď výpočtem střední hodnoty, případně příkloněním se k výpočtu, který vzešel z nejvhodnějšího vzorku.

Celkově mají porovnávací metody velmi vysokou vypovídací schopnost (pokud dojde k jejich správné aplikaci), protože odráží skutečnou hodnotu v aktuálním čase.

Kvantitativní a kvalitativní analýzy⁵⁷

Kvantitativní analýza při porovnávání kvantifikuje zjištěné odlišnosti mezi vybranými vzorky a na jejich základě přímo upravuje cenu pomocí přírůzků a srážek. Oproti tomu kvalitativní analýza využívá statistických metod, které analyzují data z trhu a vytváří trendové analýzy či časové řady za účelem nalezení pravděpodobné výše porovnávací hodnoty. Snahou kvalitativní analýzy je hledat kvalitativní difference a nikoliv tyto informace přímo kvantifikovat.

Monokriteriální a multikriteriální metoda⁵⁸

Metody, které porovnávají na základě jednoho (například velikost nemovitosti), případně více srovnávacích kritérií.

Metoda přímého a nepřímého porovnání⁵⁹

Oceňovaná nemovitost je přímo porovnávána se srovnávacími nemovitostmi, kdy každá z nemovitostí která slouží jako srovnávací, je ohodnocena určitým indexem vzhledem k oceňované nemovitosti. Z těchto indexů se poté vypočítá průměr, na základě kterého je zjištěna výsledná hodnota.

U nepřímého porovnání je oceňovaná nemovitost porovnávána s objektem, jemuž jsou přesně definovány vlastnosti. Tento objekt se nazývá standardní objekt a jeho vlastnosti vznikly například zprůměrováním vlastností dalších objektů.

Klimešova srovnávací metoda⁶⁰

Tato metoda byla původně sestavena pro účely poskytování hypotečních úvěrů. Metoda počítá s několika pojmy: Věcná hodnota je hodnota, která je stanovena na základě zjištění nejvyšší a nejnižší ceny podobné nemovitosti na trhu v dané lokalitě; dále koeficient prodejnosti,

⁵⁶ SCHNEIDEROVÁ HERÁLOVÁ, Renáta: *Oceňování nemovitostí*, str. 29-40

⁵⁷ ZAZVONIL, Zbyněk: *Porovnávací hodnota nemovitostí*, str. 121,201

⁵⁸ BRADÁČ, Albert: *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 340

⁵⁹ HEŘMAN, Jan: *Oceňování nemovitostí*, str. 85

⁶⁰ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava: *Nemovitosti (oceňování a právní vztahy)*, str. 161-162

někdy také cenový koeficient, který je dán váženým průměrem 21 indexů (znaků), které mohou být ohodnoceny různými kvalitativními třídami. Mezi znaky patří například dopravní obslužnost, dostupnost obchodu a služeb, převládající zástavba, poloha vzhledem k centru obce a další. Výsledná porovnávací hodnota je poté násobkem věcné hodnoty a koeficientu prodejnosti.

Tato metoda vyžaduje velmi vysokou podobnost srovnávaných nemovitostí, protože ve výčtu znaků se nepočítá například s velikostí objektu, v případě zvolení odlišných nemovitostí může mít metoda nízkou vypovídací hodnotu.

Metoda indexu odlišnosti⁶¹

Index vyjadřuje vliv několika vlastností na rozdíl v ceně nemovitosti. Celkový index odlišnosti je podílem indexu odlišnosti srovnávacího objektu (kolikrát je hodnota srovnávací nemovitosti vyšší, než hodnota oceňované nemovitosti) a indexu odlišnosti oceňovaného objektu (kolikrát je cena oceňované nemovitosti vyšší, než standardní nemovitosti).

⁶¹ BRADÁČ, Albert: *Teorie oceňování nemovitostí*, str. 365

3 Praktická část

3.1 Administrativní ocenění vybrané nemovitosti

Administrativní ocenění nemovitosti může být provedeno nákladovou, výnosovou a porovnávací metodou. V této práci se z administrativního ocenění budu zabývat metodou nákladovou, porovnávací i výnosovou. Základním milníkem, který určuje správnou metodu, je obestavěný prostor nemovitosti. Pokud má nemovitost obestavěný prostor nižší, než 1 100 m³, použije se metoda porovnávací. V opačném případě metoda nákladová. Vzhledem k tomu, že nemovitost vybraná k ocenění v rámci této práce má obestavěný prostor 951,87 m³, což se blíží k uvedené hranici, bude nemovitost oceněna oběma administrativními způsoby, pro zjištění rozdílů daných metod. U ocenění administrativní nákladovou metodou bude uveden znalecký posudek, včetně všech jeho náležitostí a v případě administrativní porovnávací metody už pouze rozdílný výpočet ceny nemovitosti. Majitel nemovitosti si nepřál zveřejnění přesných identifikačních údajů, proto bude pro účely této diplomové práce použito fiktivních údajů potřebných k přesné identifikaci nemovitosti. Lokalita daného katastrálního území (Ústí nad Labem – Bukov) a poloha nemovitosti vůči dalším faktorům, které ovlivňují cenu nemovitosti, budou zachovány dle skutečnosti.

3.1.1 Administrativní ocenění nákladovou metodou

Znalecký posudek č. 1/11

o ceně nemovitosti rodinného domu číslo 536/79 s příslušenstvím na parcele číslo 915/1 v Ústí nad Labem v katastrálním území Bukov, kraj Ústecký (stav k 10. 1. 2011), a to:

Objednatel posudku: Petr Novotný, Pivoňková 79, 400 01 Ústí nad Labem

Účel posudku: Zjištění úřední ceny zadané nemovitosti pro daňové účely

Dle zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., ve znění novelizací z vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. („oceňovací vyhláška“).

Posudek vypracoval: Tomáš Menzl, Liliová 95, Ústí nad Labem

Posudek obsahuje včetně titulního listu 16 stran textu a objednateli byl předán ve dvou vyhotoveních.

V Ústí nad Labem dne 19. 2. 2011

3.1.1.1 Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně rodinného domu s příslušenstvím v katastrálním území Ústí nad Labem - Bukov dle aktuálního platného cenového předpisu.

2. Informace o nemovitosti

- Název nemovitosti: Rodinný dům, č. p. 536 s příslušenstvím a pozemky
- Adresa nemovitosti: Pivoňková 79, 400 01 Ústí nad Labem
- Kraj: Ústecký
- Okres: Ústí nad Labem
- Obec: Ústí nad Labem
- Katastrální území: Bukov
- Počet obyvatel: 97 164⁶²
- Základní cena pozemku: 800,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 10. 1. 2011 za přítomnosti majitele nemovitosti pana Petra Nováka, Pivoňková 79, 400 01 Ústí nad Labem.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednatelem předložený výpis z katastru nemovitostí pro obec Ústí nad Labem, katastrální území Bukov, výpis z listu vlastnictví číslo 1198, zpracovaný dne 16. 3. 1998 Katastrálním úřadem v Ústí nad Labem. Platnost údajů byla ověřena dne 25. 1. 2011 dálkovým přístupem nahlédnutím do katastru nemovitostí.
- Projektová dokumentace stavby ověřená stavebním úřadem.
- Geometrický plán na zakreslení stavby rodinného domu.
- Další informace, sdělené objednatelem, například stáří venkovních úprav, které není písemně doložitelné.
- Informace zjištěné při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle uvedeného výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví číslo 1098, je nemovitost vlastněna podílem následujících osob:

Petr Novotný, r. č. 101060/1008 bytem Pivoňková 79, 400 01 Ústí nad Labem – ½ podíl
Eva Novotná, r. č. 206161/1012 bytem Pivoňková 79, 400 01 Ústí nad Labem – ½ podíl

6. Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření předložená projektová dokumentace se v zásadě shoduje se skutečností. Drobné změny jsou v posudku zohledněny. S ohledem na vybavení jednotlivých

⁶² Dostupné z WWW: <http://mesta.obce.cz/zsu/vyhledat-17487.htm> [cit. 2011-02-02]

místností nejsou pochybnosti o jejich účelu (charakteru) a tím i o charakteru celé stavby. Hranice jednotlivých parcel nejsou v terénu vyznačeny. Ocenění pozemků proto vychází ze stavu, který popisují předložené listiny. Ocenění ostatních částí nemovitosti vychází z nálezu, zjištěném při místním šetření s přihlédnutím k informacím o stáří, podaných objednatelem.

7. Popis nemovitosti

Pro účely ocenění zachycuji ke dni místního šetření stav nemovitosti rodinného domu číslo 536/79 na parcele číslo 915/1 v katastrálním území Bukov s příslušenstvím, které tvoří vedlejší stavby, venkovní úpravy, pozemky a trvalé porosty.

Oceňovaná nemovitost se nachází v obytné části města Ústí nad Labem, v městské části Bukov. První částí je pozemek téměř čtvercového tvaru o výměře 151 m² s parcelním číslem 915/1, vedený jako zastavěná plocha a nádvoří, na kterém se nachází hlavní stavba, a to rodinný dům č. p. 536 s jednou bytovou jednotkou. Další částí je pozemek o výměře 722 m² nepravidelného tvaru s parcelním číslem 915/2, vedený v katastru nemovitostí jako zahrada. Na tomto pozemku je předmětem ocenění malý sklad na zahradní techniku, ocelová stavba „voliéra“ a další venkovní úpravy, které budou dále specifikovány. Nezastavěná plocha tohoto pozemku je osázena ovocnými a okrasnými stromy. Výše specifikované dvě parcely tvoří dohromady jeden funkční celek.

Stav nemovitosti je velmi dobrý, udržovaný a odpovídá stáří. Nemovitost se nachází v zástavbě rodinných domů a má zpevněnou příjezdovou komunikaci, která vede po jedné straně pozemku. Dům je využíván dle svého účelu, tj. k bydlení. Městská část, ve které se dům nachází, patří mezi vyhledávanější lokality k bydlení. Poloha nemovitosti je navíc v rámci této městské části velmi výhodná, protože v blízkosti se nachází lesní porost a jde o velmi klidnou část města.

Občanská vybavenost v místě nemovitosti je na velmi dobré úrovni. V docházkové vzdálenosti se nachází veškeré potřebné objekty jako obchody, lékaři, mateřská škola, základní škola a střední škola. V blízkosti se nachází zastávka městské hromadné dopravy, která je obsluhována několika linkami MHD v dostatečném intervalu, pomocí které je možné po několika minutách dosáhnout i další občanské vybavenosti jako jsou kina, divadla, univerzita, nemocnice a veškeré úřady. Dopravní dostupnost je velmi dobrá i v noci, protože přílehlá zastávka MHD je obsluhována i nočními linkami.

8. Obsah posudku

Hlavní stavby

- a. Rodinný dům č. p. 536

Vedlejší stavby

- b. Sklad na zahradní techniku
- c. Voliéra

Venkovní úpravy

- d. Přípojka vody
- e. Přípojka kanalizace
- f. Přípojka plynu

- g. Domácí regulátor
- h. Zpevněné plochy
- i. Opěrné zdi
- j. Schody
- k. Plot
- l. Podezdívka
- m. Vrata
- n. Vrátko
- o. Bazén
- p. Věšáky na prádlo

Porosty

- q. Okrasné rostliny
- r. Ovocné dřeviny

Pozemky

- s. Pozemky s p. č. 915/1 a 915/2

3.1.1.2 Posudek

Hlavní stavby

a) Rodinný dům č. p. 536

Samostatně stojící přízemní objekt s plně podsklepeným půdorysem zastavěné plochy je situován v zástavbě rodinných domů v katastrálním území Bukov, kde byla ke stavbě účelně využita konfigurace původního terénu, přičemž každé podlaží je řešeno ve dvou výškách, rozdílných o výšku jednoho schodišťového ramene. V suterénu, jehož část je díky vhodně využití konfiguraci terénu částečně nad zemí, je schodiště, sklad, pracovna, sušárna, garáž a kotelná se skladem paliva. Ve snížené části přízemí je kuchyně, ve zvýšené části přízemí jsou tři pokoje. Dům je napojen na veřejný rozvod elektrické energie, kanalizace, vody a zemního plynu.

Na izolovaných základových pasech je založeno obvodové a nosné zdivo suterénu a následně dalšího podlaží s dobrou tepelně izolační schopností. Stropy v obou podlažích jsou s vodorovným podhledem, střecha je sedlová s nestejným sklonem. Střecha je ve standardním provedení s úplnými klempířskými konstrukcemi z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou štukové, fasádní jsou z břizolitu, spodní část je obložena keramickými pásy. V určitých částech je vnější omítko poškozeno. Vnitřní keramické obklady jsou v koupelně, okolo vany, na WC a v kuchyni u sporáku. Schody v nadzemním podlaží jsou z tvrdého dřeva, betonové schody suterénu jsou pokryty vrstvou z umělé hmoty. Dveře jsou dřevěné nebo prosklené, okna jsou dřevěná zdvojená, podlahy obytných místností jsou z parketu, podlahy ostatních místností keramické nebo betonové. Vytápění je kotlem na zemní plyn a poté ocelovými radiátory, elektroinstalace je v dobrém stavu, bleskosvod zde chybí. Rozvod teplé a studené vody je ve standardním provedení stejně jako rozvody kanalizace a zemního plynu. Zdrojem teplé vody je ohřívač vody, v kuchyni je instalován plynový sporák. Vnitřní hygienické vybavení tvoří umyvadlo a smaltovaná vana, záchod je splachovací. Koupelna je nově vybavena nadstandardním vybavením. Instalován je krb, vestavěné skříně, rozvod telefonu je mimo provoz. Dům má v nadzemním podlaží dva balkony.

Zatřídění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	typ C
Nadzemní podlaží:	1 nadzemní podlaží
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	plně podsklepený půdorys
Podkroví:	nemá
Střecha:	sedlová, šikmá
Dům:	neřadový

Základní parametry

	Rozměry [m]	Plocha [m ²]	Konstrukční výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1.PP	(12,55 x 6,33) + + (12,55 x 5,60)	149,72	2,8	419,22
1.NP	(12,55 x 6,33) + + (12,55 x 5,60)	149,72	2,8	419,22
Balkon 1	5,3 x 0,9	4,77	1,0	4,77
Balkon 2	5,3 x 0,9	4,77	1,0	4,77
Střecha	12,55 x 6,33	79,4415	1,2 (/2)	47,66
Střecha	12,55 x 5,60	70,28	1,6 (/2)	56,22
Obestavěný prostor celkem				951,87

Tabulka 1 Parametry hlavní stavby; Zdroj: autor

Stanovení koeficientu vybavenosti (K_4)

	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Koeficient	Podíl
01	Základy včetně zemních prací <i>základové pásy</i>	S	0,054	1,00	0,054
02	Svislé konstrukce <i>zděné s dobrou izolační schopností</i>	S	0,234	1,00	0,234
03	Stropy <i>s vodorovným podhledem</i>	S	0,091	1,00	0,091
04	Zastřešení mimo krytinu <i>sedlová střecha</i>	S	0,054	1,00	0,054
05	Krytiny střech <i>standardní provedení</i>	S	0,033	1,00	0,033
06	Klempířské konstrukce <i>úplné, pozinkovaný plech</i>	S	0,008	1,00	0,008
07	Vnitřní omítky <i>štukové a hladké omítky</i>	S	0,061	1,00	0,061
08	Fasádní omítky <i>břízolit</i>	PS	0,028	0,46	0,013
09	Vnější obklady <i>keramické pásy</i>	S	0,005	1,00	0,005
10	Vnitřní obklady <i>běžné provedení</i>	S	0,022	1,00	0,022

11	Schody <i>běžné provedení</i>	S	0,023	1,00	0,023
12	Dveře <i>hladké a prosklené</i>	S	0,032	1,00	0,032
13	Okna <i>dřevěná zdvojená</i>	S	0,051	1,00	0,051
14	Podlahy obytných místností <i>parkety</i>	S	0,021	1,00	0,021
15	Podlahy ostatních místností <i>keramické dlaždice, cementový potěr</i>	S	0,013	1,00	0,013
16	Vytápění <i>plynový kotel, ocelové radiátory</i>	S	0,053	1,00	0,053
17	Elektroinstalace	S	0,042	1,00	0,042
18	Bleskosvod <i>není instalován</i>	CH	0,006	0,00	0,000
19	Rozvod vody <i>rozvod teplé i studené vody</i>	S	0,029	1,00	0,029
20	Zdroj teplé vody <i>elektrický bojler, průtokový ohříváč</i>	S	0,017	1,00	0,017
21	Instalace plynu <i>instalován</i>	S	0,005	1,00	0,005
22	Kanalizace <i>od všech instalovaných zařízení</i>	S	0,027	1,00	0,027
23	Vybavení kuchyní <i>plynový sporák</i>	S	0,005	1,00	0,005
24	Vnitřní hygienické vybavení <i>vana, sprchový kout, umyvadlo</i>	NS	0,043	1,54	0,066
25	Záchod <i>splachovací</i>	S	0,003	1,00	0,003
26	Ostatní <i>běžné provedení</i>	S	0,040	1,00	0,040
Celkem			1,000		1,002

Tabulka 2 Výpočet koeficientu K4 pro hlavní stavbu; Zdroj: autor

Stanovení dalších koeficientů

Využití podkroví: 1,000

Polohový koeficient (K_5): 1,120 (ostatní statutární města)Koeficient změny cen staveb (K_i): 2,169Koeficient prodejnosti (K_p): 1,163 (Ústí nad Labem 2)Opotřebení

Kolaudace domu proběhla v roce 1981, tj. jeho stáří je 30 let. Údržba domu je na dobré úrovni. Životnost domu je 100 let. Opotřebení stavby je tedy po výpočtu lineární metodou stanoveno na **30%**.

Ocenění (§5 oceňovací vyhlášky)

Základní cena (příloha č. 6, dům typu C)	2 130,000 Kč
<i>Koeficienty:</i>	
Využití podkroví	1,000
Koeficient vybavenosti (K_4)	1,002
Polohový koeficient (K_5)	1,120
Koeficient změny cen staveb (K_i)	2,169
Koeficient prodejnosti (K_p)	1,163
Základní cena upravená	6 029,824 Kč
Obestavěný prostor	951,869 m ³
Plná cena před odpočtem opotřebení	5 739 604,064 Kč
Opotřebení	30 %
Zjištěná cena	4 017 722,845 Kč

Tabulka 3 Ocenění hlavní stavby; Zdroj: autor

Vedlejší stavby**b) Sklad na zahradní techniku**

Přízemní nepodsklepený objekt s pultovou střechou, jejíž konstrukce neumožňuje zřízení podkroví, je umístěn na severozápadní straně nemovitosti a slouží k uskladňování zahradní techniky.

Na základové desce je postavena ocelová konstrukce, která je obíjená oboustranně dřevem. Střecha je sedlová a je pokryta krytinou z vlnitých desek bez klempířských konstrukcí. Povrchy stěn jsou opatřeny nátěry. Dveře jsou dřevěné, okna dřevěná a zdvojená, avšak v poměrně špatném stavu, podlaha je betonová. Objekt nemá elektroinstalaci.

Zatřídění

Vedlejší stavby:	typ D
Nadzemní podlaží:	1 nadzemní podlaží
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná, oboustranně obíjená
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	neumožňuje
Schodiště:	neuvažuje se
Střecha:	sedlová, šikmá

Základní parametry

	Rozměry [m]	Plocha [m ²]	Konstrukční výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1.NP	4,9 x 2,5	12,25	2,5	30,63
Střecha	4,9 x 2,5	12,25	0,6 (/2)	3,68
Obestavěný prostor celkem				34,30

Tabulka 4 Parametry skladu na zahradní techniku; Zdroj: autor

Stanovení koeficientu vybavenosti (K₄)

	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Koeficient	Podíl
01	Základy <i>betonová deska</i>	S	0,080	1,00	0,080
02	Obvodové stěny <i>oboustranně obložená ocelová kostra</i>	S	0,313	1,00	0,313
03	Stropy <i>dřevěné trámy</i>	S	0,218	1,00	0,218
04	Krov (podhled) <i>neumožňuje podkroví</i>	S	0,000	1,00	0,000
05	Krytina <i>vlnité desky</i>	S	0,112	1,00	0,112
06	Klempířské konstrukce <i>nejsou</i>	CH	0,016	0,00	0,000
07	Úpravy povrchů <i>běžné provedení</i>	S	0,063	1,00	0,063
08	Schodiště <i>neuvažuje se</i>		0,000	1,00	0,000
09	Dveře <i>dřevěné trámy</i>	S	0,038	1,00	0,038
10	Okna <i>zdvojená, v horším stavu</i>	PS	0,013	0,46	0,006
11	Podlahy <i>betonové</i>	S	0,097	1,00	0,097
12	Elektroinstalace <i>není</i>	CH	0,050	0,00	0,000
	Celkem		1,000		0,927

Tabulka 5 Výpočet koeficientu K₄ pro sklad na zahradní techniku; Zdroj: autorStanovení dalších koeficientů

Využití podkroví: 1,000

Polohový koeficient (K₅): 1,120 (ostatní statutární města)Koeficient změny cen staveb (K_i): 2,113Koeficient prodejnosti (K_p): 1,163 (Ústí nad Labem 2)Opotřebení

Stáří nebylo doloženo dokladově, ale předpokládá se, že objekt sloužil jako sklad stavebního materiálu během výstavby rodinného domu, tj. jeho stáří je odhadnuto na 32 let.

Předpokládaná životnost vedlejší stavby je 60 let. Opotřebení stavby je tedy po výpočtu lineární metodou stanoveno na **53%**.

Ocenění (§7 oceňovací vyhlášky)

Základní cena (příloha č. 8, stavba typu D)	1 055,000 Kč
<i>Koeficienty:</i>	
Využití podkroví	1,000
Koeficient vybavenosti (K_4)	0,927
Polohový koeficient (K_5)	1,120
Koeficient změny cen staveb (K_i)	2,113
Koeficient prodejnosti (K_p)	1,163
Základní cena upravená	2 691,659 Kč
Obestavěný prostor	34,300 m ³
Plná cena před odpočtem opotřebení	92 323,908 Kč
Opotřebení	53 %
Zjištěná cena	43 392,237 Kč

Tabulka 6 Ocenění skladu na zahradní techniku; Zdroj: autor

c) Voliéra

Přízemní nepodsklepený ocelový objekt, jehož konstrukce krovu neumožňuje zřízení podkroví a v současné době slouží jako přístřešek pro psa.

Na základové desce je kovová konstrukce s kovovou mřížovou výplní, která tvoří jednostrannou kostru. Střecha je plochá, krytina z vlnitých desek bez klempířských konstrukcí. Povrchy stěn jsou opatřeny nátěry. Schodiště charakter stavby nevyžaduje, konstrukce dveří je shodná s konstrukcí stěn, okna nejsou zřízena, stejně jako elektroinstalace. Podlaha je betonová.

Zatřídění

Vedlejší stavby:	typ F
Nadzemní podlaží:	1 nadzemní podlaží
Svislá nosná konstrukce:	kovová, jednostranný plášť
Podsklepení:	nepodsklepená
Podkroví:	neumožňuje
Schodiště:	neuvažuje se
Střecha:	plochá

Základní parametry

	Rozměry [m]	Plocha [m ²]	Konstrukční výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1.NP	3 x 3	9,00	2,7	24,30
Střecha	3 x 3	9,00	0,4 (/2)	1,80
Obestavěný prostor celkem				26,10

Tabulka 7 Parametry voliéry; Zdroj: autor

Stanovení koeficientu vybavenosti (K₄)

	Konstrukce a vybavení	Provedení	Standard	Koeficient	Podíl
01	Základy <i>betonová deska</i>	S	0,083	1,00	0,083
02	Obvodové stěny <i>jednostranně opláštěné, ocelové</i>	S	0,319	1,00	0,319
03	Stropy <i>shodné se střechou</i>	S	0,212	1,00	0,212
04	Krov (podhled) <i>neuvažuje se</i>		0,000	1,00	0,000
05	Krytina <i>vlnité desky</i>	S	0,111	1,00	0,111
06	Klempířské konstrukce <i>nejsou</i>	CH	0,016	0,00	0,000
07	Úpravy povrchů <i>nátěry</i>	PS	0,060	0,46	0,028
08	Schodiště <i>neuvažuje se</i>		0,000	1,00	0,000
09	Dveře <i>ocelové</i>	S	0,037	1,00	0,037
10	Okna <i>nejsou</i>	CH	0,014	0,00	0,000
11	Podlahy <i>betonové</i>	S	0,108	1,00	0,108
12	Elektroinstalace <i>není</i>	CH	0,040	0,00	0,000
	Celkem		1,000		0,898

Tabulka 8 Výpočet koeficientu K₄ pro voliéru; Zdroj: autorStanovení dalších koeficientů

Využití podkroví: 1,000

Polohový koeficient (K₅): 1,120 (ostatní statutární města)Koeficient změny cen staveb (K_i): 2,113Koeficient prodejnosti (K_p): 1,163 (Ústí nad Labem 2)Opotřebení

Stáří nebylo doloženo dokladově, ale předpokládá se, že stáří objektu je 20 let. Předpokládaná životnost vedlejší stavby je 40 let. Opotřebení stavby je tedy po výpočtu lineární metodou stanoveno na **50%**.

Ocenění (§7 oceňovací vyhlášky)

Základní cena (příloha č. 8, stavba typu F)	970,000 Kč
<i>Koeficienty:</i>	
Využití podkroví	1,000
Koeficient vybavenosti (K_4)	0,898
Polohový koeficient (K_5)	1,120
Koeficient změny cen staveb (K_i)	2,113
Koeficient prodejnosti (K_p)	1,163
Základní cena upravená	2 396,359 Kč
Obestavěný prostor	26,100 m ³
Plná cena před odpočtem opotřebení	62 544,960 Kč
Opotřebení	50 %
Zjištěná cena	31 272,480 Kč

Tabulka 9 Ocenění voliéry; Zdroj: autor

Venkovní úpravy**d) Přípojka vody**

Materiál: trubky DN 25 mm

Délka: 10 m

Předpokládané stáří: 30 let

Předpokládaná životnost: 50 let

e) Přípojka kanalizace

Materiál: trubky DN 150 mm

Délka: 12,5 m

Předpokládané stáří: 30 let

Předpokládaná životnost: 80 let

f) Přípojka plynu

Materiál: trubky DN 40 mm

Délka: 12,5 m

Předpokládané stáří: 30 let

Předpokládaná životnost: 50 let

g) Domácí regulátor

Množství: 1 ks

Předpokládané stáří: 12 let

Předpokládaná životnost: 30 let

h) Zpevněné plochy

Materiál: betonová plocha tloušťky do 10 cm

Plocha: $15,8 \times 2 = 31,6 \text{ m}^2$

Předpokládané stáří: 30 let

Předpokládaná životnost: 50 let

Materiál: betonová plocha tloušťky do 15 cm

Plocha: $13,6 \times 4 = 54,4 \text{ m}^2$

Předpokládané stáří: 30 let

Předpokládaná životnost: 50 let

i) Opěrné zdi

Materiál: kámen

Objem: 15 m^3

Předpokládané stáří: 30 let

Předpokládaná životnost: 60 let

j) Schody

Materiál: beton

Délka: 15 m

Předpokládané stáří: 30 let

Předpokládaná životnost: 60 let

k) Ploty

Materiál: dřevěné příčky, zděné sloupky

Pohledová plocha: $42 \times 0,95 = 39,9 \text{ m}^2$

Předpokládané stáří: 27 let

Předpokládaná životnost: 30 let

Materiál: dřevěné příčky, ocelové sloupky

Pohledová plocha: $19 \times 1,30 = 24,7 \text{ m}^2$

Předpokládané stáří: 27 let

Předpokládaná životnost: 30 let

Materiál: ocelové rámy, drátěná výplň, ocelové sloupky

Pohledová plocha: $59,2 \times 1,20 = 71,4 \text{ m}^2$

Předpokládané stáří: 27 let

Předpokládaná životnost: 30 let

l) Podezdívka

Materiál: kámen

Délka: 42 m

Předpokládané stáří: 30 let

Předpokládaná životnost: 60 let

m) Vrata

Materiál: ocel, dřevěná výplň

Množství: 1 ks

Předpokládané stáří: 27 let

Předpokládaná životnost: 30 let

n) Vrátko

Materiál: ocel, dřevěná výplň

Množství: 1 ks

Předpokládané stáří: 27 let

Předpokládaná životnost: 30 let

o) Bazén

Materiál: beton, nezakrytý, venkovní

Objem: $5,15 \times 2,8 \times 1,5 = 21,63\text{m}^3$

Předpokládané stáří: 22 let

Předpokládaná životnost: 50 let

p) Věšáky na prádlo

Materiál: ocel, tvar obráceného písmene U, včetně betonových patek a nátěrů

Množství: 2 ks

Předpokládané stáří: 22 let

Předpokládaná životnost: 30 let

Koeficienty pro venkovní úpravy

Polohový koeficient (K_s): 1,120 (ostatní statutární města)

Koeficient změny cen staveb (K_i): dle venkovní úpravy, viz tabulku níže

Koeficient prodejnosti (K_p): 1,163 (Ústí nad Labem 2)

Opotřebení venkovních úprav

Opotřebení je zjištěno lineární metodou. Stáří jednotlivých venkovních úprav nebylo doloženo žádnou dokumentací, pouze dle informací objednatele.

Souhrnné ocenění venkovních úprav (§10 oceňovací vyhlášky)

	m.j.	množství	položka v Příloze 11	Základní cena	K _s	K _i	K _p	ZC bez opotřebení	opotřebení	Zjištěná cena
Přípojka vody	m	10	1.1.1	340 Kč	1,12	2,322	1,163	10 283,45 Kč	60,00%	4 113,38 Kč
Přípojka kanalizace	m	12,5	2.1.1	1 180 Kč	1,12	2,324	1,163	44 650,45 Kč	37,50%	27 906,53 Kč
Přípojka plynu	m	12,5	4.1	305 Kč	1,12	2,304	1,163	11 441,69 Kč	60,00%	4 576,67 Kč
Domácí regulátor	ks	1	4.2	3 000 Kč	1,12	2,304	1,163	9 003,29 Kč	40,00%	5 401,98 Kč
Zpevněná plocha 1	m ²	31,6	8.2.1	235 Kč	1,12	2,351	1,163	22 740,78 Kč	60,00%	9 096,31 Kč
Zpevněná plocha 2	m ²	54,4	8.2.2	290 Kč	1,12	2,284	1,163	46 934,34 Kč	60,00%	18 773,74 Kč
Opěrné zdi	m ³	15	11.4.	2 100 Kč	1,12	2,351	1,163	96 463,03 Kč	50,00%	48 231,52 Kč
Schody	m	15	12.4.	225 Kč	1,12	2,351	1,163	10 335,33 Kč	50,00%	5 167,66 Kč
Plot 1	m ²	39,9	13.3	720 Kč	1,12	2,169	1,163	81 163,86 Kč	90,00%	8 116,39 Kč
Plot 2	m ²	24,7	13.6	435 Kč	1,12	2,169	1,163	30 355,93 Kč	90,00%	3 035,59 Kč
Plot 3	m ²	71,04	13.2	450 Kč	1,12	2,169	1,163	90 317,68 Kč	90,00%	9 031,77 Kč
Podezdívka	m	42	13.14	1 200 Kč	1,12	2,169	1,163	142 392,73 Kč	50,00%	71 196,37 Kč
Vrata	ks	1	14.6.1	3 600 Kč	1,12	2,169	1,163	10 170,91 Kč	90,00%	1 017,09 Kč
Vrátka	ks	1	14.3.1	1 500 Kč	1,12	2,169	1,163	4 237,88 Kč	90,00%	423,79 Kč
Bazén	m ³	21,63	21.1	2 010 Kč	1,12	2,169	1,163	122 831,53 Kč	44,00%	68 785,66 Kč
Věšáky na prádlo	ks	2	27.2	870 Kč	1,12	2,169	1,163	4 915,94 Kč	73,33%	1 310,92 Kč
Celková zjištěná cena venkovních úprav										286 185,36 Kč

Tabulka 10 Souhrnné ocenění venkovních úprav; Zdroj: autor

PorostyOkrasné rostliny (§41 oceňovací vyhlášky)

Název	č. položky v Příloze 38	počet [ks]	stáří [roky]	jednotková cena [Kč]	Úprava [%]	Upravená cena [kč]
smrk ztepilý	4	2	7	2 150,00	-35	2 795,00
modřín opadavý	4	1	15	7 620,00	-20	6 096,00
borovice zakrslá	8	3	25	1 930,00	-25	4 342,50
rododendron	14	2	7	890,00	-10	1 602,00
Celková cena okrasných rostlin						14 835,50

Tabulka 11 Ocenění okrasných rostlin; Zdroj: autor

Ovocné dřeviny (§41 oceňovací vyhlášky)

Název	č. položky v Příloze 34	počet [ks]	stáří [roky]	jednotková cena [Kč]	Úprava [%]	Upravená cena [kč]
jabloň - Nk	23	3	15	459,00	-35	895,05
třešeň - Vk	25	1	15	2 417,00	-25	1 812,75
broskvoň	31	1	15	967,00	-25	725,25
angrešt	33	3	10	73,00	-15	186,15
rybíz červený	34	5	10	99,00	-15	420,75
Celková cena ovocných dřevin						4 039,95

Tabulka 12 Ocenění ovocných dřevin; Zdroj: autor

Pozemky

Předmětem ocenění dle §28 jsou následující pozemky:

- Parcelní číslo 915/1 zastavěná plocha a nádvoří – zastavěno rodinným domem
- Parcelní číslo 915/2 zahrada

Pozemek se stavbou rodinného domu je ze všech stran obklopen pozemkem se zahradou. Konfigurace terénu v místě nemovitosti je svažité. Na udržované zahradě se nachází ovocné dřeviny i okrasné rostliny.

Stanovení koeficientů

Polohový koeficient (K_s): 1,120 (ostatní statutární města)

Koeficient změny cen staveb (K_i): 2,169

Koeficient prodejnosti (K_p): 1,163 (Ústí nad Labem 2)

parcela	výměra [m ²]	Cena za m ² [kč]
915/1	151	800
Základní cena		120 800,000 Kč
<i>přirážky a srážky:</i>		
nemovitost napojena na rozvod plynu + 10%		1,100
polohová přirážka + 30%		1,300
Základní cena upravená		172 744,000 Kč
<i>koeficienty:</i>		
Koeficient změny cen staveb (K _i)		2,169
Koeficient prodejnosti (K _p)		1,163
Zjištěná cena - stavební pozemky, parcela 915/1		435 754,859 Kč

Tabulka 13 Ocenění pozemku s hlavní stavbou; Zdroj: autor

parcela	výměra [m ²]	Cena za m ² [kč]
915/2	722	800
Základní cena		577 600,000 Kč
<i>přirážky a srážky:</i>		
nemovitost napojena na rozvod plynu + 10%		1,100
polohová přirážka + 30%		1,300
Úprava ceny dle §28 odst. 5		0,400
Základní cena upravená		330 387,200 Kč
<i>koeficienty:</i>		
Koeficient změny cen staveb (K _i)		2,169
Koeficient prodejnosti (K _p)		1,163
Zjištěná cena - stavební pozemky, parcela 915/2		833 417,240 Kč

Tabulka 14 Ocenění pozemku se zahradou; Zdroj: autor

Cena pozemků celkem:

1 269 172,099 Kč**3.1.1.3 Celková cena nemovitosti před započítáním opotřebení**Hlavní stavby

a. Rodinný dům č. p. 536 5 739 604,064 Kč

Vedlejší stavby

b. Sklad na zahradní techniku 92 323,908 Kč

c. Voliéra 62 544,960 Kč

Venkovní úpravy

d. Přípojka vody 10 283,450 Kč

e. Přípojka kanalizace 44 650,450 Kč

f. Přípojka plynu 11 441,690 Kč

g. Domácí regulátor 9 003,290 Kč

h. Zpevněné plochy 69 675,120 Kč

i. Opěrné zdi 96 463,030 Kč

j.	Schody	10 335,33 Kč
k.	Plot	201 837,470 Kč
l.	Podezdívka	142 392,730 Kč
m.	Vrata	10 170,91 Kč
n.	Vrátka	4 237,880 Kč
o.	Bazén	122 831,530 Kč
p.	Věšáky na prádlo	4 915,940 Kč
<u>Porosty</u>		
q.	Okrasné rostliny	14 835,500 Kč
r.	Ovocné dřeviny	4 039,950 Kč
<u>Pozemky</u>		
s.	Pozemky s p. č. 915/1 a 915/2	1 269 172,099 Kč
Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem		7 920 759,301 Kč

3.1.1.4 Výsledná cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení

<u>Hlavní stavby</u>		
a.	Rodinný dům č. p. 536	4 017 722,845 Kč
<u>Vedlejší stavby</u>		
b.	Sklad na zahradní techniku	43 392,237 Kč
c.	Voliéra	31 272,480 Kč
<u>Venkovní úpravy</u>		
d.	Přípojka vody	4 113,380 Kč
e.	Přípojka kanalizace	27 906,530 Kč
f.	Přípojka plynu	4 576,670 Kč
g.	Domácí regulátor	5 401,980 Kč
h.	Zpevněné plochy	27 870,050 Kč
i.	Opěrné zdi	48 231,520 Kč
j.	Schody	5 167,660 Kč
k.	Plot	91 380,110 Kč
l.	Podezdívka	71 196,370 Kč
m.	Vrata	1 017,090 Kč
n.	Vrátka	423,790 Kč
o.	Bazén	68 785,560 Kč
p.	Věšáky na prádlo	1 310,920 Kč
<u>Porosty</u>		
q.	Okrasné rostliny	14 835,500 Kč
r.	Ovocné dřeviny	4 039,950 Kč
<u>Pozemky</u>		
s.	Pozemky s p. č. 915/1 a 915/2	1 269 172,099 Kč
Zjištěná cena nemovitosti včetně odpočtu opotřebení činí celkem		5 666 620,471 Kč

Zaokrouhleno (§46)

5 666 620 Kč

(slovy: pětmilionůšestsetšedesátšesttisícšestsetdvacetkorunčeských)

3.1.2 Administrativní ocenění porovnávací metodou

Pro porovnání dvou administrativních metod provedu již pouze výpočet bez formálních náležitostí znaleckého posudku. Tato metoda se používá u rodinných domů, jejichž obestavěný prostor nepřesahuje 1 100 m³. Vzhledem k tomu, že výměra vedlejších staveb oceňované nemovitosti je ve výši 21,25 m², tj. méně než 25 m², nebude pro tyto vedlejší stavby prováděn samostatný výpočet. Hodnota vedlejších staveb, stejně jako hodnota veškerých venkovních úprav, bude tedy zahrnuta již ve výpočtu.

Pro výpočet je nutno znát obestavěný prostor, jehož výpočet jsem provedl při oceňování nákladovým způsobem - 951,87 m³.

3.1.2.1 Indexovaná průměrná cena

Prvním krokem je zjištění indexované průměrné ceny, která je uvedena v oceňovací vyhlášce v příloze 20a. Pro město Ústí nad Labem je tato cena stanovena na **3 234 Kč** za 1 m³.

3.1.2.2 Index trhu

Znak		Kvalitativní pásmo		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota IT _i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,000
2	Vlastnictví nemovitosti	II.	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,000
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II.	Bez vlivu	0,000
$IT = 1 + (i=1,2,3 \sum IT_i)$				1,000

Tabulka 15 Výpočet indexu trhu; Zdroj: autor

Index trhu, vypočítaný dle přílohy 18a oceňovací vyhlášky, nemá na výpočet základní ceny upravené v této lokalitě ani pozitivní, ani negativní vliv.

3.1.2.3 Index polohy

Znak		Kvalitativní pásmo		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota IP_i
1	Poloha nemovitosti v obci	III.	Souvisle zastavěná území obce	0,000
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	III.	Preferovaná	0,050
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	V.	Objekty pro bydlení a rekreaci, parky, význačné přírodní lokality	0,050
4	Dopravní spojení	III.	Výborná dostupnost do centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	0,020
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	III.	Výborné, privátní parkování	0,020
6	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,000
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivu	0,000
8	Vlivy neuvedené	III.	Vlivy zvyšující cenu	0,040
$IP = 1 + (i=1,2,...,7 \sum IP_i)$				1,130

Tabulka 16 Výpočet indexu polohy; Zdroj: autor

Index polohy se určuje také podle přílohy 18a oceňovací vyhlášky, a to přesně podle pátého odstavce, který je označen jako: „Pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ“. Tento index ovlivnil cenu pozitivně.

Význam lokality v obci, oblasti, okresu: tomuto znaku jsem přiřadil vyšší kvalitativní pásmo, protože lokalita Bukov patří mezi jednu z vyhledávanějších lokalit k bydlení v rámci města Ústí nad Labem, což se odráží i na cenách nemovitostí.

Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti: tomuto znaku jsem také přiřadil vyšší hodnotu, protože nemovitost se nachází v blízkosti lesního porostu a rozsáhlé odpočinkové zóny, jejíž součástí je i menší rybník.

Dopravní spojení jsem také označil kladně, protože v docházkové vzdálenosti je umístěna zastávka městské hromadné dopravy, která je obsluhována několika autobusovými i trolejbusovými linkami, a to ve velmi dobrém intervalu. Tato zastávka je i zastávkou nočních linek MHD.

Parkovací možnosti v okolí nemovitosti: K parkování je určená zpevněná plocha, která je umístěna na oceňovaném pozemku.

Mezi vlivy neuvedené jsem zařadil výhled z nemovitosti. Vzhledem k umístění ve svahu je z nemovitosti výhled buď do zeleně, nebo do klidné ulice zároveň s výhledem na město Ústí nad Labem a masiv Krušných hor.

3.1.2.4 Index konstrukce a vybavení

Znak		Kvalitativní pásmo		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota IV_i
0	Typ stavby	III.	Podsklepený se šikmou nebo strmou střechou	<i>TYP C</i>
1	Druh stavby	III.	Samostatný rodinný dům	0,000
2	Provedení obvodových stěn	III.	Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,000
3	Tloušťka obvodových stěn	II.	45 cm	0,000
4	Podlažnost	II.	Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,010
5	Napojení na sítě (přípojky)	V.	Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,080
6	Způsob vytápění stavby	II.	Lokální vytápění el. nebo plynem	-0,040
7	Základní příslušenství v RD	IV.	Úplné nadstandard. Nebo více zákl. přísl. Standard. Proved., popřípadě prádelna	0,050
8	Ostatní vybavení v RD	I.	Bez dalšího vybavení	0,000
9	Venkovní úpravy	IV.	Většího rozsahu nebo nadstandard.	0,040
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	III.	Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	0,050
11	Pozemky ve funkčním celku	III.	Nad 800 m ²	0,010
12	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,000
13	Stavebně-technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,945
$IV = [1 + (i=1,2,...,12 \sum IV_i)] * IV_{13}$				1,134

Tabulka 17 Výpočet indexu konstrukce a vybavení; Zdroj: autor

Index konstrukce a vybavení zvyšuje hodnotu nemovitosti o podobný podíl, jako index polohy.

Pro určení 4. znaku je potřeba znát podlažnost:

Celková zastavěná plocha ve všech podlažích:

$$1.PP: 12,55 \times 6,33 + 12,55 \times 5,6 = 149,72 \text{ m}^2$$

$$1.NP: 12,55 \times 6,33 + 12,55 \times 5,6 + 2 \times (5,3 \times 0,9) = 159,26 \text{ m}^2$$

$$\text{Celková zastavěná plocha ve všech podlažích} = 308,98 \text{ m}^2$$

$$\text{Podlažnost} = 308,98 / 159,26 = 1,94$$

Tento index obsahuje i zápornou položku, protože nemovitost je vytápěna lokálně, a to plynovým kotlem.

Nemovitost je napojena na rozvod elektřiny, vody, plynu a i kanalizační síť, proto jsem ji zařadil do nejvyššího kvalitativního pásma.

Jako základní příslušenství se dle oceňovací vyhlášky rozumí koupelna a splachovací záchod. Koupelna i záchod jsou po rekonstrukci v nadstandardním vybavení, proto jsem zvolil vyšší kvalitativní pásmo, než standardní.

Součástí nemovitosti jsou dvě vedlejší stavby o celkové výměře 21,25 m², jsou proto zahrnuty již do ocenění nemovitosti samotné a jejich hodnota je promítnuta do výsledné ceny pomocí zvýšeného kvalitativního pásma.

Poslední znak, stavebně technický stav, má hodnotu indexu **1,05**, ale je vynásoben koeficientem **0,9**, protože tato stavba spadá svým stářím (30 let) do kategorie „stáří nad 20 do 30 let včetně“, které náleží právě tento koeficient. V případě ocenění v následujícím roce by tento koeficient poklesl na hodnotu 0,8, protože by se stavba dostala do kategorie „stáří nad 30 do 50 let včetně“. Tento znak nahrazuje opotřebení, používané v nákladové metodě.

3.1.2.5 Pozemky a trvalé porosty

Pro účely zjištění ceny administrativní porovnávací metodou se pozemky a trvalé porosty oceňují stejným způsobem, jako v nákladové metodě, kde byly zjištěny tyto ceny:

Okrasné rostliny	14 835,500 Kč
Ovocné dřeviny	4 039,950 Kč
Pozemky s p. č. 915/1 a 915/2	1 269 172,099 Kč

3.1.2.6 Zjištěná cena

Indexovaná průměrná cena	3 234,000 Kč
<i>Indexy</i>	
Index trhu (IT)	1,000
Index polohy (IP)	1,130
Index konstrukce a vybavení (IV)	1,134
Základní cena upravená	4 144,112 Kč
Obestavěný prostor	951,870 m ³
Zjištěná cena stavby	3 944 656,156 Kč
Trvalé porosty	18 875,45
Pozemky	1 269 172,099 %
Celková zjištěná cena	5 232 703,705 Kč

Tabulka 18 Celková zjištěná cena administrativní porovnávací metodou; Zdroj: autor

Zaokrouhleno (§46)

5 232 700 Kč

3.1.3 Administrativní ocenění kombinací nákladové a výnosové metody

V rámci administrativních metod můžeme kromě porovnávací metody a nákladové metody použít také kombinaci nákladové a výnosové metody, a to na základě zjištěného nájemného. Tato metoda bere nemovitost jako prostředek investice a ukazuje hodnotu vyjádřenou přepočtem nájemného a paušálním odpočtem nákladů. Avšak vzhledem k nedostatečnému počtu podobných nemovitostí nabízených k pronájmu, a to hlavně z důvodu, že rodinné domy se málokdy pro rezidenční bydlení dále pronajímají, bude zjištěná hodnota pouze pro základní porovnání odlišnosti výsledku.

Z nabídky realitních kanceláří můžeme zjistit několik málo nabídek pronájmu obytných domů v Ústí nad Labem, nebo jeho nejbližším okolí. Polohově nejbližší pronajímanou nemovitostí je rodinný dům⁶³, o celkové užitné ploše 526 m² s pozemkem o velikosti 800 m², za který jeho majitel požaduje nájemné bez záloh ve výši 40 000 Kč za měsíc. Co se týče charakteru stavby, je nejpodobnějším objektem rodinný dům⁶⁴, který je nabízen v jiné části města (avšak pro tento typ staveb mírně méně lukrativní), a to o užitné ploše 366 m² na pozemku o výměře 1 324 m², který má stanoveno nájemné na 20 000 Kč. Z toho by se dala uvažovat výše nájemného pro oceňovanou nemovitost přibližně 30 000 Kč. Celkové roční nájemné činí tedy 360 000 Kč. Hodnota ročního nájemného se sníží o 40%, a dále o 5% z hodnoty zastavěné plochy pozemku.

⁶³ <http://www.dumrealit.cz/detail/173139-vila-113-s-garazi-terasou-oplocenou-zahradou-zadana-lokalita-bukov>

⁶⁴ <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/dum/rodinny/usti-nad-labem-strekov-jeseninova/2397099868>

Měsíční nájemné	30 000,000 Kč
Roční nájemné	360 000,000 Kč
<i>Snížení ročního nájemného</i>	
paušální náklady - 40%	144 000,000 Kč
5% hodnoty zastavěné plochy pozemku	21 787,743 Kč
Roční nájemné po úpravách	194 212,257 Kč
Míra kapitalizace (příloha č. 16, bytové domy)	5 %
Celková zjištěná cena	3 884 245,141 Kč

Tabulka 19 Celková zjištěná cena kombinací administrativní nákladové a výnosové metody; Zdroj: autor

Zaokrouhleno (§46)**3 884 250 Kč**

3.2 Tržní ocenění vybrané nemovitosti

3.2.1 Tržní ocenění porovnávací metodou

V této části bude pro ocenění vybrané nemovitosti tržním způsobem vybráno několik nemovitostí, které budou sloužit k porovnávání s nemovitostí vybranou, pro zjištění porovnávací tržní hodnoty. Všechny nemovitosti budou rodinné domy, kterým náleží i pozemek se zahradou a všechny se nacházejí v Ústí nad Labem. Z důvodu omezené nabídky nemovitostí ve stejné lokalitě budou porovnávány i nemovitosti z jiných, kvalitativně pouze mírně odlišných městských částí. Tyto rozdíly však budou při porovnání zohledněny. Faktorem, který zůstane u všech uvedených nemovitostí stejný, bude vyhledávanost lokality, která je v případě oceňované nemovitosti vysoká.

Pro porovnání bude využita kvalitativní analýza, kde váha faktorů bude rozlišena kontribučními indexy. Jednotlivé faktory budou srovnávány s oceňovanou nemovitostí stupnicí od -3 (výrazně horší), do +3 (výrazně lepší).

Porovnávací faktory (s danými kontribučními indexy):

Lokalita/hluk (3) – vhodnost umístění z hlediska hluku a blízkosti dalších budov. Stupně hodnocení jsou udělovány dle intenzity odchylky od oceňované nemovitosti.

Lokalita/další faktory (2) – vhodnost umístění z hlediska blízkosti odpočinkové zóny, nákupního centra, zdravotního střediska a další občanské vybavenosti. Stupně hodnocení jsou udělovány stejným způsobem, jako u faktoru „Lokalita/hluk“.

Podlahová plocha (3) – vzhledem k nedostatečným informacím u některých nabídek nemovitostí se podlahovou plochou rozumí užitná plocha, tj. plocha všech podlaží, včetně podzemních.

Podlahová plocha [m ²]			
odchylka	stupeň	od	do
> +35%	+3	405	+
< +35%	+2	346	405
< +15%	+1	316	345
< +/- 5%	0	285	315
> -15%	-1	255	284
> -35%	-2	195	254
< -35%	-3	0	194

Tabulka 20 Stupně odchylky podlahové plochy; Zdroj: autor

Celková plocha (4) – Plocha pozemku, včetně pozemku pod nemovitostí.

Celková plocha [m ²]			
odchylka	stupeň	od	do
> +35%	+3	1180	+
< +35%	+2	1005	1179
< +15%	+1	918	1004
< +/- 5%	0	829	917
> -15%	-1	742	828
> -35%	-2	567	741
< -35%	-3	0	566

Tabulka 21 Stupně odchylky celkové plochy; Zdroj: autor

Bazén (1) – existence a provedení bazénu.

Bazén	
hodnocení	stupeň
ano, krytý	+1
ano	0
ne	-1

Tabulka 22 Stupně hodnocení bazénu; Zdroj: autor

Napojení na inženýrské sítě (2) – elektřina, voda, kanalizace, plyn. V případě chybějící přípojky je udělen pro porovnání jeden záporný stupeň.

Vnější stav (2) – stav fasády, oken a dveří. Stupně hodnocení jsou udělovány dle rozdílu na základě popisu a fotografií nemovitosti.

Stav vnitřního vybavení (2) – stav kuchyně, koupelny a dalších stavebních prvků. Stupně hodnocení jsou udělovány stejně jako u položky „Vnější stav“.

Dopravní dostupnost do centra města (2) – frekvence spojů MHD ve dne i v noci. Hodnocení stupňů rozdílu je dle dopravní obslužnosti nejbližší zastávky MHD.

Ostatní faktory (1) – další, jinde neuvažované faktory

3.2.2 Porovnávání nemovitostí

Pro porovnávání jsem vybral následující nemovitosti:

A) Rodinný dům, 235m², Bukov, Ústí nad Labem – 6 760 000 Kč⁶⁵

Tato nemovitost je pro porovnání nejvhodnější, protože se nachází ve stejné městské části s velmi dobrou dostupností veškeré občanské vybavenosti. Rodinný dům má užitnou plochu 235 m², má dvě podlaží a náleží mu také zahrada. Celková rozloha pozemku je 955 m². Dům je napojen na kanalizaci, rozvod elektřiny, vody a plynu. Fasáda domu má nový povrch, okna i dveře jsou plastová. Dům je vytápěn plynem. Vnitřní vybavení je ve velmi dobrém stavu. Kuchyně i koupelna jsou po rekonstrukci. Součástí domu je venkovní terasa, která je zastřešená a nachází se v ní bazén. Dostupnost do centra města je velmi dobrá, zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a je obsluhována denními i nočními linkami v dostatečném intervalu.

Porovnání s vybranou nemovitostí:

Lokalita/hluk: daleko od zdroje hluku, žádné odlišnosti

Lokalita/další faktory: žádné výrazné odlišnosti

Podlahová plocha: o 85 m² větší (+57% rozdíl)

Celková plocha: o 82 m² větší (+9% rozdíl)

Bazén: ano; je zakrytý

Napojení na inženýrské sítě: nemovitost je napojena na stejné sítě

Vnější stav: nová fasáda, plastová okna a dveře

Stav vnitřního vybavení: koupelna srovnatelná, kuchyně po rekonstrukci

Dopravní dostupnost do centra města: stejná jako u oceňované nemovitosti

Další faktory: nejsou

B) Dům, 473 m², Bukov, Ústí nad Labem – 3 600 000 Kč⁶⁶

Stejně jako předchozí nemovitosti, i tato se nachází ve stejné městské části s velmi dobrou dostupností občanské vybavenosti, avšak blízko velmi frekventované ulice. Dům má užitnou plochu 473 m² a celková výměra pozemku je 681 m². Objekt je napojen na rozvody elektřiny, kanalizaci, vodu i plyn, kterým je realizováno vytápění. Vnější fasáda domu je v původním stavu, místy poškozena. Dům má plastová okna. Vnitřní provedení vybavení je standardní, avšak pro použití k bydlení je potřeba výrazná úprava interiéru, protože původní využití bylo jiné, než bydlení. Dopravní dostupnost je velmi dobrá ve dne i v noci.

Porovnání s vybranou nemovitostí:

Lokalita/hluk: ulice s velmi intenzivním provozem

⁶⁵Dostupné z WWW: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/167899/> [cit. 2011-02-05]

⁶⁶Dostupné z WWW: <http://www.realitygrand.cz/nabidka/489542-bydleni-sidlo-vasi-firmy-nebo-privatni-ordinace-nedaleko-centra-ul/?page=1>

Lokalita/další faktory: žádné výrazné odlišnosti

Podlahová plocha: o 286 m² větší (+215% rozdíl)

Celková plocha: o 192 m² menší (-22% rozdíl)

Bazén: ne

Napojení na inženýrské sítě: nemovitost je napojena na stejné sítě

Vnější stav: fasáda srovnatelná, nová plastová okna

Stav vnitřního vybavení: pouze standardní vybavení, nutná přestavba

Dopravní dostupnost do centra města: stejná jako u oceňované nemovitosti

Další faktory: nemovitost nebyla užívána k bydlení, je potřeba upravit zejména koupelnu

C) Rodinný dům, 473 m², Bukov, Ústí nad Labem – 4 650 000 Kč⁶⁷

Tato nemovitost se nachází ve stejné městské části, proto má určité vlastnosti shodné s předchozími nemovitostmi. A to zejména dopravní dostupnost do centra města, dostupnost občanské vybavenosti, blízkost odpočinkových oblastí a také napojení na elektřinu, vodu, kanalizaci i plyn, kterým je realizováno vytápění. Dům se nachází v klidné části, dále od rušné ulice. Užité podlahová plocha je o výměře 260 m², celková plocha pozemku je 800 m². Vnější fasáda domu je v původním, avšak zchovalém stavu, stejně tak jsou instalována původní, dřevěná okna. Vnitřní vybavení domu je po částečné rekonstrukci.

Porovnání s vybranou nemovitostí:

Lokalita/hluk: žádné odlišnosti

Lokalita/další faktory: žádné výrazné odlišnosti

Podlahová plocha: o 50 m² menší (-17% rozdíl)

Celková plocha: o 73 m² menší (-8% rozdíl)

Bazén: ne

Napojení na inženýrské sítě: nemovitost je napojena na stejné sítě

Vnější stav: fasáda standardní, avšak v lepším stavu, okna srovnatelná

Stav vnitřního vybavení: po částečné rekonstrukci

Dopravní dostupnost do centra města: stejná jako u oceňované nemovitosti

Další faktory: nejsou

D) Rodinný dům, 160 m², Skorotice, Ústí nad Labem – 2 990 000 Kč⁶⁸

Tento rodinný dům se nachází ve čtvrti Skorotice, která se nachází nedaleko čtvrti, do které spadá oceňovaný dům. Jde o dvojdomek ve velmi klidné lokalitě v zástavbě rodinných domů. Dostupnost občanské vybavenosti je na dobré úrovni, v dosahu buď mírně delší chůze,

⁶⁷ Dostupné z WWW: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/usti-nad-labem-bukov-kosmova/1913762908> [cit. 2011-02-05]

⁶⁸ Dostupné z WWW: <http://www.ulreal.cz/prodej-rd-skorotice/detail/2970012> [cit. 2011-03-20]

nebo krátkou jízdou MHD. Dopravní dostupnost prostředky MHD je průměrná, avšak pouze ve dne, a to dvakrát za hodinu. Zastávka MHD, která je obsluhována častěji, a to i v noci, se nachází také v docházkové vzdálenosti, ale poněkud dále. Užitná plocha nemovitosti je 160 m² a celková plocha pozemku je 869 m². Dům je napojen na elektřinu, vodu, kanalizaci i plyn. Vnější fasáda je opravena a ve velmi dobrém stavu, okna jsou původní, dřevěná. Vnitřní vybavení je ve standardním provedení, jen koupelna prošla rekonstrukcí.

Porovnání s vybranou nemovitostí:

Lokalita/hluk: klidná lokalita, žádné odlišnosti

Lokalita/další faktory: žádné výrazné odlišnosti

Podlahová plocha: o 140 m² menší (-47% rozdíl)

Celková plocha: o 4 m² menší (-0,5% rozdíl)

Bazén: ne

Napojení na inženýrské sítě: nemovitost je napojena na stejné sítě

Vnější stav: fasáda po rekonstrukci, okna původní

Stav vnitřního vybavení: shodný s oceňovanou nemovitostí

Dopravní dostupnost do centra města: mírně horší dostupnost MHD

Další faktory: nejsou

E) Rodinný dům, 200 m², Brná, Ústí nad Labem – 4 095 000 Kč⁶⁹

Nemovitost se nachází v okrajové vilové části města, a to v prudším svahu. Tato lokalita je velmi klidná, v blízkosti lesa. Občanská vybavenost není v docházkové vzdálenosti, je třeba využít MHD, nebo vlastního automobilu. Celková užitná plocha je 200 m² a plocha pozemku je 1035 m². Fasáda domu je v původním, ale velmi zachovalém stavu, okna jsou původní, dřevěná. Vnitřní vybavení je standardní, bez významné rekonstrukce. Dostupnost do centra města prostředky MHD je na průměrné úrovni, avšak umístění nemovitosti je v prudkém svahu nad zastávkou MHD. V docházkové vzdálenosti se nachází veřejné koupaliště.

Porovnání s vybranou nemovitostí:

Lokalita/hluk: klidná lokalita, žádné odlišnosti

Lokalita/další faktory: k objektům občanské vybavenosti je nutné dojíždět

Podlahová plocha: o 100 m² menší (-33% rozdíl)

Celková plocha: o 162 m² větší (+19% rozdíl)

Bazén: ne

Napojení na inženýrské sítě: není přípojka plynu

Vnější stav: fasáda v dobrém stavu, okna původní

Stav vnitřního vybavení: standardní vybavení

⁶⁹ Dostupné z WWW: <http://www.hypoteam.cz/home.php?page=83&nabidka=3188> [cit. 2011-03-20]

Dopravní dostupnost do centra města: mírně horší dostupnost MHD, prudký svah

Další faktory: veřejné koupaliště v docházkové vzdálenosti

F) Rodinný dům, 380 m², Klíše, Ústí nad Labem – 5 999 000 Kč⁷⁰

Tento rodinný dům se nachází v městské části Klíše, v její části se zástavbou rodinných domů, které jsou ale vystavěny velmi blízko sebe. Celková podlahová plocha domu je 380 m² a plocha pozemku je celkem 748 m². Občanská vybavenost je na velmi vysoké úrovni, centrum města je v docházkové vzdálenosti. V blízkosti se nachází několik odpočinkových zón. Fasáda domu je původní a zachovalá, okna jsou nová plastová. Velká část vnitřního vybavení prošla rekonstrukcí. Dopravní dostupnost je nadstandardní, zastávka MHD je velmi blízko k nemovitosti a je obsluhována MHD jak ve dne, tak v noci, a to ve velmi dobrém intervalu.

Porovnání s vybranou nemovitostí:

Lokalita/hluk: domy jsou příliš blízko sebe

Lokalita/další faktory: nejsou odlišnosti

Podlahová plocha: o 80 m² větší (+27% rozdíl)

Celková plocha: o 125 m² menší (-14% rozdíl)

Bazén: ne

Napojení na inženýrské sítě: nemovitost je napojena na stejné sítě

Vnější stav: fasáda v dobrém stavu, okna nová

Stav vnitřního vybavení: velká část po rekonstrukci

Dopravní dostupnost do centra města: mírně docházková vzdálenost centra města

Další faktory: nejsou

⁷⁰ Dostupné z WWW: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/137779/> [cit. 2011-03-20]

3.2.3 Zjištěná cena nemovitosti porovnávací metodou

Celkové hodnocení jednotlivých nemovitostí získáme součtem jednotlivých dílčích hodnocení vynásobených kontribučními indexy.

	k. index	A	B	C	D	E	F						
Lokalita/hluk	3	0	0	-3	-9	0	0	0	0	0	-1	-3	
Lokalita/další faktory	2	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	-4	0	0
Podlahová plocha	3	-2	-6	+3	+9	-1	-3	-3	-9	-2	-6	+1	+3
Celková plocha	4	+1	+4	-2	-8	-1	-4	0	0	+2	+8	-1	-4
Bazén	1	+1	+1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Napojení na síť	2	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-2	0	0
Vnější stav	2	+2	+4	0	0	+1	+2	+1	+2	+1	+2	+1	+2
Stav vnitřního vybavení	2	+1	+2	-1	-2	0	0	0	0	-1	-2	+1	+2
Dopravní dostupnost	2	0	0	0	0	0	0	-1	-2	-2	-4	+1	+2
Další faktory	1	0	0	-2	-2	0	0	0	0	+1	+1	0	0
celkem (po vynásobení k. indexy)		5	-13	-6	-10	-8	1						

Tabulka 23 Souhrnné hodnocení tržní porovnávací metodou; Zdroj: autor

Pro potřeby srovnání je dále nutné seřadit hodnocené nemovitosti podle zjištěných hodnocení.

nemovitost	hodnocení	cena [Kč]	
A	5	6 760 000	lepší
F	1	5 999 000	
C	-6	4 650 000	horší
E	-8	4 095 000	
D	-10	2 990 000	
B	-13	3 600 000	

Tabulka 24 Hodnocení tržní porovnávací metodou podle výsledku; Zdroj: autor

Dle výše uvedené tabulky je zřejmé, že hodnota oceňované nemovitosti by se dle tržního porovnání měla pohybovat mezi cenami nemovitostí C a F. Nemovitost F získala hodnotu „1“ a její cena je 5 999 000 Kč a nemovitost C získala hodnotu „-6“ a její cena je 4 650 000. Pro další výpočet je třeba dále upravit hodnocení oceňované nemovitosti, které nebude na hodnotě „0“. Vzhledem k nedostatečným informacím ohledně podlahové a užitné plochy nemovitostí zveřejňovaných v inzerci nebylo možné rozlišit, jak velká plocha se nachází v podzemním podlaží. Protože oceňovaná nemovitost je jednopodlažní a je kompletně podsklepena, tvoří podzemní podlaží polovinu užitné plochy, tj. nad úroveň terénu není k dispozici celých 300 m². Dále je důležité, že nemovitost se nachází ve svahu, tj. část podzemního podlaží má charakter plnohodnotného podlaží. Na základě těchto vlivů bude při zjištění hodnoty porovnávací metodou vycházeno z toho, že oceňovaná nemovitost bude mít hodnocení mírně sníženo, a to na hodnotu „-1“. Nejbližší lepší nemovitost (F) se tedy odlišuje ve svém hodnocení o 2 body a nejbližší horší nemovitost (C) se odlišuje o 5 bodů.

Rozpětí cen mezi nemovitostmi C a F je 4 650 000 Kč – 5 999 999 Kč, tj. celkem 1 349 000 Kč. Tyto dvě nemovitosti se na stupnici hodnocení liší o 7 bodů, tj. na jeden bod připadá $1\,349\,000\text{ Kč} / 7 = 192\,714,29\text{ Kč}$. Vynásobením této hodnoty rozdílem bodů mezi jednou z nemovitostí C a F a oceňovanou nemovitostí a umístěním na příslušné místo (hodnocení „-1“) získáme výslednou cenu oceňované nemovitosti.

Celkem	5 613 570 Kč
---------------	---------------------

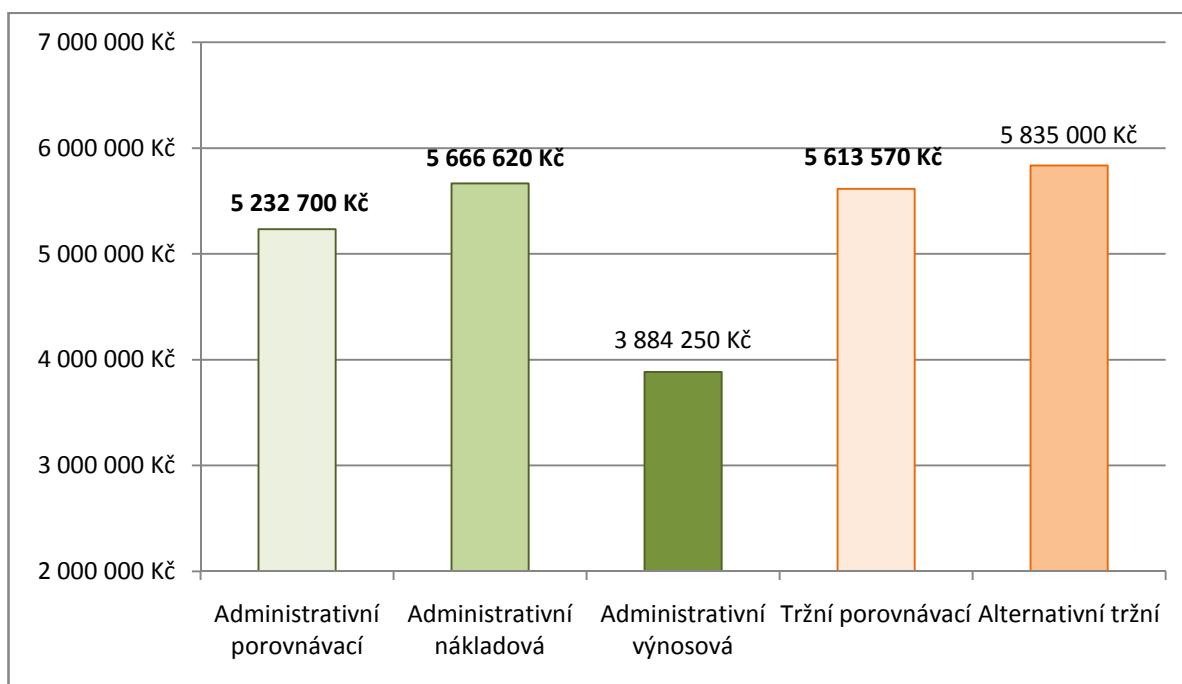
3.2.4 Alternativní zjištění tržní ceny

Jako cena za 1 m² užitné plochy domu je v neoficiální cenové mapě, vytvořené členy Asociace realitních kanceláří České Republiky, uvedena pro danou lokalitu částka 19 450 Kč. Při celkové užitné ploše domu 300 m² je tedy výsledná částka 5 835 000 Kč.

Celkem	5 835 000 Kč
---------------	---------------------

Tato celková cena je však pouze informativního charakteru, protože nezohledňuje žádným způsobem přílehlý pozemek, venkovní úpravy, a stejně tak venkovní stavby.

3.3 Srovnání jednotlivých ocenění



Graf 1 Srovnání jednotlivých ocenění; Zdroj: autor

Jako stěžejní hodnoty s vysokou vypovídací hodnotou jsou považovány takové celkové zjištěné ceny, které byly zjištěny těmito metodami: administrativní porovnávací a administrativní nákladová metoda, protože jejich stanovení je závislé na aktuálních právních předpisech, a dále tržní porovnávací hodnota, pro kterou byl nalezen dostatečný vzorek dat, podle kterého bylo možné zjištěnou cenu určit s vysokou mírou spolehlivosti. Další dvě metody byly použity pouze

pro možné porovnání. Administrativní výnosová metoda (resp. kombinace nákladové a výnosové metody) byla sice určena pomocí nájemného zjištěného porovnáním podobných nabízených nemovitostí k pronájmu, avšak vzhledem k tomu, že pronájem rodinných domů není až tak obvyklý, mohly mít na výši nájemného vliv i další faktory, které se při prodeji a koupi rodinného domu nevyskytují, protože nabídka rodinných domů k prodeji je v porovnání s nabídkou rodinných domů k pronájmu dostatečná. Poslední zjištěná cena byla získána alternativním způsobem, a to pomocí neoficiální cenové mapy na základě dat realitních kanceláří, které mohou cenu také do jisté míry zkreslovat, a navíc v ní není započítána hodnota přilehlého pozemku.

Po provedení odhadu ceny nemovitosti třemi základními metodami je zřejmé, že výsledky se liší pouze o relativně malou hodnotu. Nejnížší zjištěná cena, a to 5 232 700 Kč, která byla zjištěna administrativní porovnávací metodou, je jen o 8 % nižší než cena, který byla zjištěna administrativní nákladovou metodou (5 666 620 Kč).

Na tržní cenu zjištěnou porovnávací metodou, která je pouze nepatrně nižší, než cena zjištěná administrativní nákladovou metodou, měla s největší pravděpodobností vliv situace na trhu nemovitostí v posledních letech, kdy ceny nemovitostí klesaly. V Ústí nad Labem sice starší domy zaznamenaly i nepatrný růst⁷¹, avšak ne natolik, aby se reálná tržní cena pohybovala výrazně výše. Oceňovaná nemovitost by měla být vzhledem ke svému obestavěnému prostoru (méně než 1 100 m³) oceněna administrativní porovnávací metodou, ale ani ta se od tržní ceny výrazně neodlišuje. Důvodem je rychlejší růst koeficientů, než reálné tržní ceny nemovitosti v dané lokalitě. Administrativní nákladová metoda je založena na úpravě cen pomocí koeficientů, kdy od roku 2008 do roku 2011 došlo ke změně koeficientů následujícím způsobem: Koeficient změny cen staveb se změnil z 2,031 na 2,169 a koeficient prodejnosti pro tuto nemovitost se změnil z 1,006 na 1,163. Tyto dva koeficienty tedy během posledních tří let zvýšily cenu nemovitosti o téměř 30%, což zdaleka nereflektuje tržní vývoj cen nemovitostí, který dosahoval u starších obytných domů v Ústí nad Labem nízkých hodnot.

Správnost provedeního tržního porovnání může dokázat i zjištění ceny alternativním způsobem, pomocí neoficiální cenové mapy z dat realitních kanceláří, kdy se tato cena pohybuje pouze o necelá 4% výše (o 221 430 Kč), než cena zjištěná tržní porovnávací metodou. Celkově je ale úskalí porovnávací metody zejména v tom, že jde o ceny nabídkové, tj. takové ceny, které chtějí prodejci, a výsledná prodejní cena může být poté o nemalou částku nižší.

Rozdíl ve zjištěných cenách mezi administrativní nákladovou a porovnávací metodou je 433 920 Kč. Velkým rozdílem těchto dvou metod je ocenění vedlejších staveb a venkovních úprav, proto následuje analýza vlivu těchto dvou položek.

Při absenci vedlejších staveb by se snížil index konstrukce a vybavení z 1,134 na 1,089. Tato změna by způsobila snížení celkové zjištěné ceny nemovitosti o 164 361 Kč. Nákladová metoda oceňuje vedlejší stavby na 74 665 Kč po odpočtu opotřebení.

Pokud budeme uvažovat zanedbatelný rozsah venkovních úprav, dojde ke snížení indexu konstrukce a vybavení z hodnoty 1,134 na 1,049. Celkový dopad této změny na zjištěnou cenu

⁷¹ Bydlet.cz: <http://www.bydlet.cz/243127-ceny-nemovitosti-v-cesku-padaji-o-statisice-korun/> [cit. 2011-03-30]

nemovitosti je 295 849 Kč. Nákladovou metodou byly venkovní úpravy oceněny na 286 185 Kč po odpočtu opotřebení.

Jak je zřejmé z výše uvedeného výpočtu, rozdílný přístup u ocenění vedlejších staveb a venkovních úprav není důvodem nižší zjištěné ceny u administrativní porovnávací metody, naopak, porovnávací metoda oproti nákladové metodě nadhodnocuje vedlejší stavby.

Dalším důležitým faktem je, že pokud by se tato nemovitost oceňovala o rok později, a to v roce 2012, kdy bude její stáří 31 let, cena by u administrativní porovnávací metody ještě více klesla. Za předpokladu zachování všech ostatních faktorů ovlivňujících cenu (kromě stáří), by se vlivem snížení indexu konstrukce a vybavení, a to dokonce na hodnotu 1,008, celková hodnota snížila o 438 295 Kč a její zjištěná cena by byla 4 794 410 Kč, přičemž při použití nákladové metody by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti vlivem stáří o 66 635 Kč a zjištěná cena by se snížila na 5 599 980 Kč. Rozdíl by se tedy ještě zvětšil. Důvodem rozdílných výsledků dosažených při použití těchto dvou administrativních metod je metodika výpočtu, kdy porovnávací metoda klade důraz na odlišné faktory, než metoda nákladová. Porovnávací metoda zohledňuje navíc zejména stav nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě, odlišnosti ve vlastnictví nemovitosti a vliv právních vztahů, a to indexem trhu, a dále důkladnější analýzou prostředí, ve kterém se nemovitost nachází, protože index polohy analyzuje detailně jednotlivé faktory jako například dopravní dostupnost, možnost parkování, charakter okolního obyvatelstva, typ okolní zástavby, ale odděleně také význam lokality v rámci obce. Oproti tomu nákladová metoda agreguje všechny tyto složky do jediného koeficientu, kterým je polohový koeficient.

Administrativní výnosová metoda se oproti již zmíněným administrativním metodám výrazně odlišuje a je značně podhodnocena. K tomu došlo s největší pravděpodobností díky nízké nabídce, ale i poptávce po pronájmu rodinných domů, a tak jsou požadované nájemní, než by měly být. Pro lokalitu Ústí nad Labem je tedy výhodnější rodinný dům prodat, než pronajímat. Aby se pronájem vyplatil a cena zjištěná výnosovou metodou byla alespoň na úrovni zjištěné ceny administrativní porovnávací metody, musela by se výše nájemného pohybovat v rozmezí 39 000 – 40 000 Kč.

3.4 Lokální trh nemovitostí

Trh s nemovitostmi v posledních letech zažívá výrazné výkyvy způsobené hospodářskou krizí. Poptávka po nemovitostech v posledních letech klesla, a tak musely často klesat i ceny, a to o nemalé částky.⁷²

V oblasti rezidenčního bydlení se ceny snižovaly v Ústí nad Labem zejména u bytů⁷³, jejichž cena se snížila o téměř 10%, přestože ceny bytů v Ústí nad Labem jsou tradičně na

⁷² Realit.cz: <http://www.realit.cz/aktualita/cesky-trh-rezidenčních-nemovitostí-v-polovině-roku-2010-cenový-pokles-se-zastavil-opatrně> [cit. 2011-03-10]

⁷³ IDnes.cz: http://usti.idnes.cz/prodat-byt-na-severu-cech-je-stale-obtížnější-ceny-nepřestávají-klesat-1mj-/usti-zpravy.asp?c=A110317_1550514_usti-zpravy_oks [cit. 2011-03-20]

nejnižší úrovni ze všech krajských měst v České republice⁷⁴. Nabídka bytů je dostatečná, nové bytové domy se v posledních letech nestaví. Poslední rozsáhlá výstavba nových bytových domů byla uskutečněna v roce 2005, avšak nepromyšlený projekt, jehož výsledkem byly byty nevhodných dispozic, byl provázen nezájmem o bydlení v těchto stavbách. O chybě svědčí i rozdíl mezi cenami, za které byly byty původně prodávány a současnými nabídkovými cenami. Byt dispozice 4+kk byl v roce 2005 nabízen za přibližně 2 000 000 Kč a dnes je možné tento byt pořídit za 1 250 000 Kč.⁷⁵ Nejčastěji jsou poptávány byty v cihlových a panelových domech, kde ceny takto rapidně nepoklesly. Velmi podhodnocené ceny bytů v Ústí nad Labem dokazuje například i statistika jednoho z mnoha realitních online serverů⁷⁶, kdy byt dispozice 3+1 má v tomto městě průměrnou cenu 757 964 Kč a spolu s dalšími městy Ústeckého kraje se nachází na úplném konci seznamu seřazeného podle cen, zatímco průměrná cena bytu dispozice 3+1 v ČR je 1 893 316 Kč. Tyto hodnoty jsou sice pouze na základě inzerátů zveřejněných na daném realitním serveru, ale také odrážejí určitým způsobem realitu.

U rodinných domů je situace mírně odlišná. Ceny za 1 m³ obestavěného prostoru jsou dle dat Českého statistického úřadu⁷⁷ mezi krajskými městy na průměrné úrovni a jejich ceny se za poslední dva roky dokonce mírně zvýšily⁷⁸. Jde ale o malou částku, protože poptávka po rezidenčním bydlení není na velmi vysoké úrovni, což mohou dokázat například data vložení jednotlivých inzerátů zkoumaných tržní porovnávací metodou. Tyto domy jsou často v nabídce již čtvrt roku a u některých už došlo ke snížení požadované ceny. Vliv může mít také dlouhodobá a stále se rozšiřující nabídka pozemků pro novostavby, které se nacházejí taktéž ve velmi lukrativní části města, kdy cena pozemku o výměře necelých 1000 m² s přípojkami na veškeré sítě (včetně plynu) stojí necelé 2 000 000 Kč⁷⁹ a může případného zájemce o starší dům odradit zejména z důvodu nutnosti dalších investic v blízké době. I přesto má ale počet stavebních povolení vydaných na stavby rezidenčního bydlení v poslední době klesající tendenci⁸⁰.

Změna v současném trendu přijde až se změnou celkové ekonomické situace, kdy budou mít lidé větší ochotu kupovat nemovitosti, ale i s plánovaným zvýšením sazby DPH, protože v současné době je na nové domy do 350 m² podlahové plochy uplatňována snížená sazba DPH. Po jejím zvýšení dojde tedy ke zdražení veškerých stavebních prací, včetně výstavby nových rodinných domů, což může způsobit mírné zvýšení poptávky po starších domech. Změny však nelze předpovídat, protože někteří odhadují další pokles cen nemovitostí⁸¹, avšak zejména

⁷⁴ Český statistický úřad: [http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/09004DB53A/\\$File/70091016.pdf](http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/09004DB53A/$File/70091016.pdf) [cit. 2011-02-27]

⁷⁵ Dostupné z WWW: <http://www.viareality.cz/nemovitost/nadstandartni-4kk-100m-4760142> [cit. 2011-04-02]

⁷⁶ Dostupné z WWW: <http://www.realitycechy.cz/informace/statistiky?switch=4&sort=cena&okres=10133510> [cit. 2011-03-15]

⁷⁷ Český statistický úřad: [http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/09004DB52F/\\$File/70091009.pdf](http://www.czso.cz/csu/2010edicniplan.nsf/t/09004DB52F/$File/70091009.pdf) [cit. 2011-02-27]

⁷⁸ Bydlet.cz: <http://www.bydlet.cz/243127-ceny-nemovitosti-v-cesku-padaji-o-statisice-korun/> [cit. 2011-03-30]

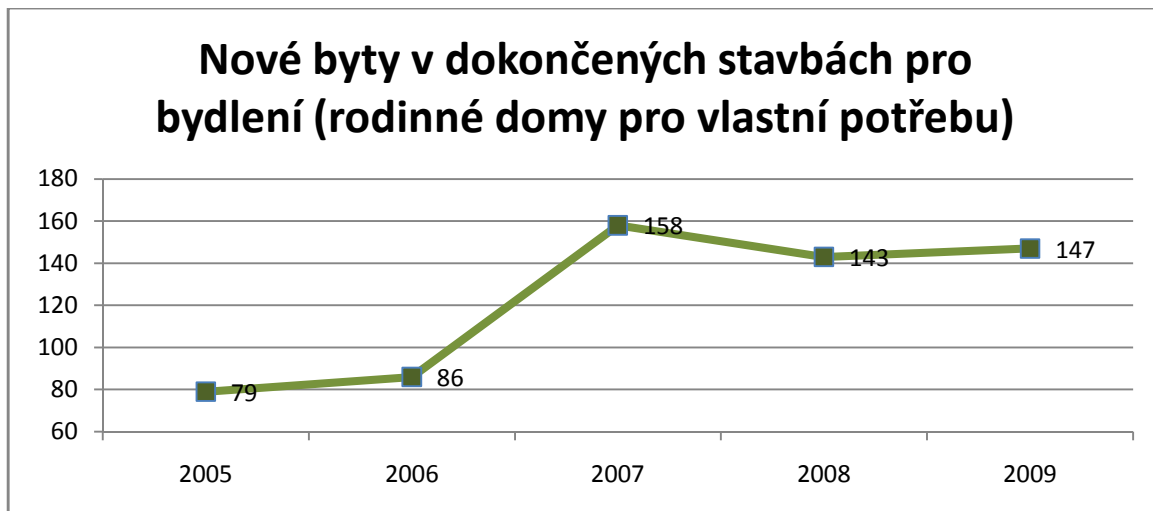
⁷⁹ Dostupné z WWW: <http://sreality.cz/detail/prodej/posemek/pro-bydleni/usti-nad-labem-skorotice-/2252535644> [cit. 2011-02-27]

⁸⁰ Český statistický úřad: Statistická ročenka Ústeckého kraje 2010, str. 105

⁸¹ Bydlet.cz: <http://www.bydlet.cz/256150-e15-bankeri-predpovidaji-pokles-cen-nemovitosti/> [cit. 2011-03-15]

developeři⁸² a realitní kanceláře⁸³ se snaží o vyvolání dojmu, že nemovitosti budou zdražovat, aby došlo ke zvýšení prodejů.

Co se týče počtu nových bytů v rodinných domech a stavebních povolení, byl vývoj v oblasti bývalého okresu v letech 2005 – 2009 v Ústí nad Labem následující:



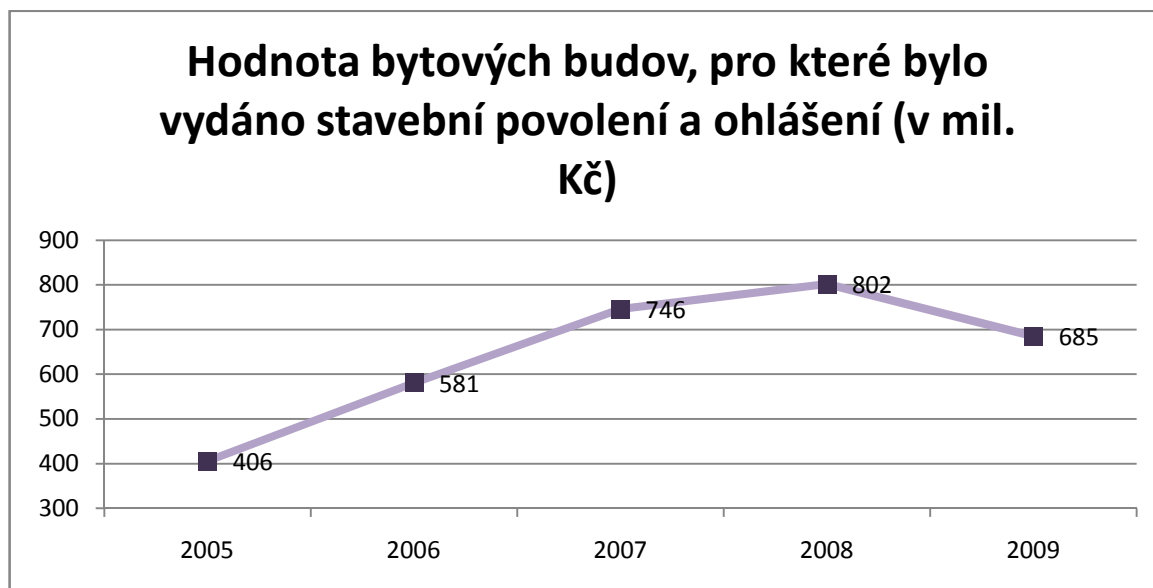
Graf 2 Nové byty v dokončených rodinných domech; Zdroj: Český statistický úřad



Graf 3 Vydaná stavební ohlášení a povolení pro bytové budovy; Zdroj: Český statistický úřad

⁸² Bydlet.cz: <http://www.bydlet.cz/243758-central-group-ceny-novych-bytu-porostou/> [cit. 2011-03-15]

⁸³ E15.cz: <http://finexpert.e15.cz/v-roce-2011-se-ceka-rust-cen-realit-do-peti-procent-a-stagnace-najemneho> [cit. 2011-03-15]



Graf 4 Průměrná hodnota bytových budov, pro které bylo vydáno stavební povolení; Zdroj: Český statistický úřad

Pro analýzu těchto dat bylo možné použít statistiky za celý okres. Kromě města Ústí nad Labem spadá do tohoto okresu pouze několik málo dalších menších obcí, které ale na počtu obyvatel nehrají velkou roli, protože počet obyvatel města je ve výši 80% celého okresu⁸⁴.

Jak je z grafů zřejmé, do roku 2009, který byl počátkem ekonomických problémů, byla tendence přibývajících rodinných domů rostoucí. V počtu nových bytů v rodinných domech v roce 2009 ještě nedošlo k poklesu, naopak k mírnému růstu, protože se dostavěly domy, jejichž stavba započala dříve, ale v počtu stavebních povolení pro bytové budovy tomu bylo naopak, kdy mezi lety 2008 a 2009 došlo k až 20% propadu. Dalo by se očekávat, že podíl hodnoty staveb, na které byly vydány stavební povolení a ohlášení a počtu stavebních povolení a ohlášení bude klesat, ale k tomu nedošlo. Orientační hodnota bytových budov, pro které bylo stavební povolení vydáno, se snížila jen o 15%. Současně s poklesem vydaných stavebních povolení se tedy navýšila průměrná hodnota jedné stavby určené pro bydlení.

⁸⁴ Český statistický úřad:

[http://www.ustinadlabem.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/pocet_obyvatel_4_q_2010/\\$File/400110q414uk.pdf](http://www.ustinadlabem.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/pocet_obyvatel_4_q_2010/$File/400110q414uk.pdf) [cit. 2011-03-30]

4 Závěr

Při zpracování této diplomové práce na téma týkající se oceňování nemovitostí jsem podrobil vybranou nemovitost v Ústí nad Labem několika různým metodám ocenění.

První skupinou metod byly metody administrativní, které jsou určeny zejména pro účely daňové, dědické a pro účely soudních sporů a zjišťování zástavních hodnot nemovitostí. Ceny zjištěné nákladovou a porovnávací metodou se lišily pouze o 8%, a to ve prospěch metody nákladové. Vzhledem k tomu, že vedlejší stavby oceňovaného rodinného domu byly těsně pod stanovenou hranicí, kdy je pro ně nutné provádět samostatné ocenění a nestačí je zohlednit pouze ve výpočtu indexu konstrukce a vybavení jsem usoudil, že právě tyto stavby mohly cenu zjištěnou porovnávací metodou mírně podhodnotit, stejně tak jako venkovní úpravy, jejichž ocenění také nebylo u nákladové metody zanedbatelné. Po analýze těchto dvou faktorů jsem ale zjistil, že jsou naopak v porovnávací metodě zohledněny více než dostatečně, protože při výpočtu bez nich došlo ještě k většímu prohloubení rozdílu mezi těmito dvěma cenami. Důvodem rozdílu těchto zjištěných cen je tedy důkladnější pojetí jednotlivých indexů ovlivňujících výslednou porovnávací cenu. A to zejména index polohy, který hodnotí podrobně každý faktor, a to pro právě oceňovanou nemovitost, nikoliv pro všechny nemovitosti v dané lokalitě všeobecně, jak je to u koeficientů stanovených v nákladové metodě. Dále jsem také analyzoval změny, ke kterým dojde při ocenění této nemovitosti o rok později, kdy její stáří bude 31 let a v porovnávací metodě dojde k výraznému snížení koeficientu konstrukce a vybavení. Tyto změny způsobí ještě výraznější rozdíl v těchto dvou administrativních cenách.

Kromě těchto dvou metod jsem ocenil rodinný dům také metodou výnosovou. Výsledek výnosové metody byl podle očekávání značně odlišný. Zjištěná cena byla výrazně nižší. Důvodem je nízká poptávka po pronájmu rodinných domů, z čehož plyne závěr, že se v Ústí nad Labem nevyplatí rodinný dům pronajímat, ale je lepší ho prodat.

Druhou skupinou jsou tržní metody, které se nejčastěji používají hlavně pro potřeby majitele, ať už za účelem zjištění výhodnosti pronájmu, nebo prodeje. V této diplomové práci jsem se zabýval tržní metodou porovnávací, která určuje cenu vhodnou pro prodej. Tržní cena nemovitosti byla stanovena na základě šesti jiných nemovitostí, které sloužily jako cenové porovnání. Vybral jsem nemovitosti i v jiných částech města Ústí nad Labem, avšak kvalitativně stejných jako městská část, ve které je oceňovaný rodinný dům. Analyzoval a srovnával jsem několik faktorů, kterým jsem přiřadil podle mé úvahy odlišné váhy. Jedinou nepřesností, která mohla vzniknout, bylo špatné odlišení nadzemních a podzemních podlaží v inzerci, což jsem kompenzoval snížením hodnoty oceňované nemovitosti. Dvě z vybraných nemovitostí měly nabízenou cenu vyšší, než byla zjištěná cena administrativními způsoby a ostatní nemovitosti měly cenu nižší. Výsledek tržní porovnávací metody je překvapivý, protože jde o nižší částku než ta, která byla zjištěna administrativní nákladovou metodou. Po podrobnější analýze jednotlivých koeficientů administrativní nákladové metody jsem zjistil, že jejich růst byl v posledních letech poměrně vysoký ve srovnání s reálným růstem cen nemovitostí nejen v Ústí nad Labem, ale v celé České republice. Další důležitou skutečností je, že rodinné domy mohou mít často ve výsledku prodejní cenu ještě nižší, než je ta právě nabízená, která může být nadhodnocena.

Pro orientační posouzení tržní ceny jsem použil ještě neoficiální cenovou mapu založenou na datech od realitních kanceláří, která sice byla o něco vyšší, avšak nikoliv výrazně. Je tedy zřejmé, že hospodářská krize v posledních letech měla velký vliv na tržní ceny nemovitostí, které se drží na relativně nízké úrovni a nijak výrazně nepřevyšují ceny, které byly zjištěny administrativními způsoby ocenění.

Po analýze jednotlivých metod je ale zřejmé, že výrazný rozdíl je zejména u pozemků. Při ocenění příslušných dvou pozemků (tvořících funkční celek) administrativní metodou byla zjištěna jejich cena přibližně 1,3 milionu Kč, přičemž pozemky o podobné výměře, které jsou určeny pro novostavby a mají zavedeny veškeré sítě pouze k okraji pozemku, se i v současnosti prodávají za ceny těsně pod 2 miliony Kč. Lze tedy předpokládat, že administrativní metody podhodnocují cenu pozemku, a naopak nadhodnocují cenu nemovitosti.

V poslední části práce jsem analyzoval změny cen a dále počty nových bytů v rodinných domech za poslední roky v Ústí nad Labem. Rozdíl ve vývoji cen v posledních letech byl mezi byty a rodinnými domy. Zatímco ceny bytů klesaly, a to až o 10%, ceny rodinných domů stagnovaly, nebo pouze mírně rostly. Ekonomická situace se však projevila v počtu žádostí o stavební povolení, protože až do roku 2008 měl počet vydaných stavebních povolení a ohlášení pro bytové stavby rostoucí tendenci, přičemž v roce 2009 nastal výraznější propad. Jedinou zvláštností byla průměrná cena těchto staveb, na které bylo vydáno stavební povolení, protože po srovnání s počtem povolení se průměrná hodnota jedné plánované stavby naopak mírně zvýšila.

Cíle práce byly naplněny a zjištěné skutečnosti během zpracování této diplomové práce z části odpovídají předpokladům, které byly vysloveny v úvodu práce. Výjimkou bylo pouze stanovení tržní ceny, která není výrazně vyšší, než cena určená administrativně a naopak je dokonce nižší, než cena určená jedním z administrativních způsobů. Tuto skutečnost způsobila situace na trhu nemovitostí v posledních letech, kdy tržní ceny rodinných domů nevykazovaly žádný, nebo pouze mírný růst, zatímco koeficienty u administrativní metody se zvyšovaly rychlejším tempem.

5 Literatura

Knižní publikace:

1. SCHNEIDEROVÁ HERÁLOVÁ, Renáta: Oceňování nemovitostí. 1. vyd. Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2008, ISBN 978-80-01-04032-4
2. BRADÁČ, Albert: Teorie oceňování nemovitostí, 7. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5
3. BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy), 4. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2007, ISBN 978-80-7201-679-2
4. HEŘMAN, Jan: Oceňování nemovitostí. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2005. ISBN 80-245-0947-4
5. SMEJKAL, Vladimír, RAIS, Karel: Řízení rizik ve firmách a jiných organizacích, 2. vyd. Praha: Grada Publishing, a.s., 2006. ISBN 80-247-1667-4
6. POLÁČEK, Bohumil, ATTIL, Jan: Posudek znalce a podnik. 1. vyd. Praha: C.H.Beck, 2006, ISBN 80-7179-503-8
7. EVANS, Denise, EVANS, O. William: Complete Real Estate Encyclopedia. 1 vyd. New York: McGraw-Hill Professional Publishing 2007, ISBN 9780071510233
8. DÖRFL, Luboš, KRATĚNA Jindřich, ORT Petr, VÁCHA Vladimír: Soudní znalectví, aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí. 1 vyd. Praha: ČVUT v Praze 2009, ISBN 978-80-01-04307-3
9. ZAZVONIL, Zbyněk: Oceňování nemovitostí Výnosový přístup. 1. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2009, ISBN 978-80-245-1525-0
10. ZAZVONIL, Zbyněk: Porovnávací hodnota nemovitostí. 1. vyd. Praha: EKOPRESS, s.r.o., 2006, ISBN 80-86929-14-0
11. ŽÍTEK, Vladimír: Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004, ISBN 80-210-3348-7
12. Český statistický úřad: Statistická ročenka Ústeckého kraje 2010. 1. vyd. Ústí nad Labem: Český statistický úřad, 2010, ISBN 978-80-250-2050-0

Časopisy:

1. ŠALANDA Radek, Banky podhodnocují nemovitosti. Lidové noviny, 2010, 29.3.2010
2. ORT, Petr, Odhadce ceny není totéž co soudní znalec. Realit, 2010, , ročník 17, číslo 11, 30.11.2010

Legislativní zdroje:

1. Zákon o oceňování majetku 151/1997 Sb. ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a 296/2007 Sb.
2. Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášek MF ČR č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb.
3. Stavební zákon 183/2006 Sb. ve znění zákonů č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., č. 223/2009 Sb., č. 345/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 379/2009 Sb. a č. 424/2010 Sb.
4. Katastrální zákon 344/1992 Sb. ve znění zákonů č. 89/1996 Sb., č. 103/2000 Sb., č. 120/2000 Sb., č. 220/2000 Sb., č. 53/2004 Sb., č. 342/2006 Sb., č. 186/2006 Sb., č. 269/2007 Sb., č. 8/2009 Sb. a č. 227/2009 Sb.

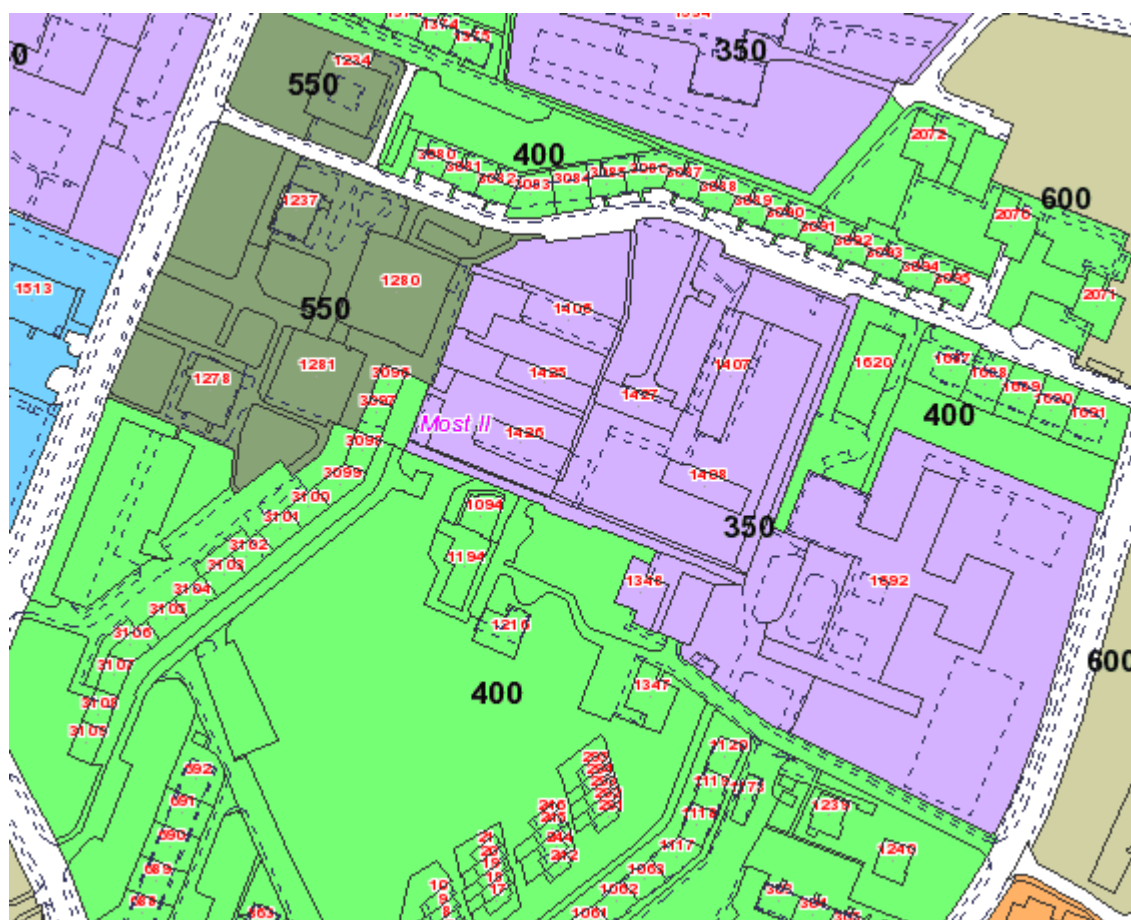
Internetové zdroje:

1. Český statistický úřad: Parcela
http://www.czso.cz/csu/rso.nsf/i/parcela_rso [cit. 2010-12-03]
2. Český statistický úřad:
[http://www.czso.cz/csu/2010ediciplan.nsf/t/09004DB53A/\\$File/70091016.pdf](http://www.czso.cz/csu/2010ediciplan.nsf/t/09004DB53A/$File/70091016.pdf) [cit. 2011-02-27]
3. Český statistický úřad:
[http://www.czso.cz/csu/2010ediciplan.nsf/t/09004DB52F/\\$File/70091009.pdf](http://www.czso.cz/csu/2010ediciplan.nsf/t/09004DB52F/$File/70091009.pdf) [cit. 2011-02-27]
4. Český statistický úřad:
[http://www.ustinadlabem.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/pocet_obyvatele_4_q_2010/\\$File/400110q414uk.pdf](http://www.ustinadlabem.czso.cz/xu/redakce.nsf/i/pocet_obyvatele_4_q_2010/$File/400110q414uk.pdf) [cit. 2011-03-30]
5. Český úřad zeměměřický a katastrální: Stručná charakteristika zákonů, které upravují katastr nemovitostí:
<http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?PRARESKOD=998&MENUID=10376&AKCE=D OC:10-DOBRE5> [cit. 2010-12-15]:
6. Český úřad zeměměřický a katastrální: Nahlížení do katastru nemovitostí:
<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> [cit. 2010-12-15]
7. Bydlet.cz: <http://www.bydlet.cz/243127-ceny-nemovitosti-v-cesku-padaji-o-statisice-korun/> [cit. 2011-03-30]
8. Peníze.cz: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/199318-realitky-pripravily-mapu-se-skutecnymi-cenami-nemovitosti> [cit. 2011-04-01]

9. Realit.cz: <http://www.realit.cz/aktualita/cesky-trh-rezidenčních-nemovitostí-v-polovině-roku-2010-cenový-pokles-se-zastavil-opatrně> [cit. 2011-03-10]
10. IDnes.cz: http://usti.idnes.cz/prodat-byt-na-severu-cech-je-stale-obtížnější-ceny-nepřestávají-klesat-1mj-/usti-zpravy.asp?c=A110317_1550514_usti-zpravy_oks [cit.2011-03-20]
11. Bydlet.cz: <http://www.bydlet.cz/256150-e15-bankéři-předpovídají-pokles-cen-nemovitostí/> [cit. 2011-03-15]
12. E15.cz: <http://finexpert.e15.cz/v-roce-2011-se-čeká-růst-cen-realit-do-peti-procent-a-stagnace-najemného> [cit. 2011-03-15]
13. Bydlet.cz: <http://www.bydlet.cz/243758-central-group-ceny-nových-bytů-porostou/> [cit. 2011-03-15]
14. Stavebníklub.cz: <http://www.stavebníklub.cz/4/6/ocenování-nemovitostí-porovnávacím-způsobem-cid214883/> [cit. 2011-01-04]
15. Stavebníklub.cz: <http://www.stavebníklub.cz/4/6/tržní-ocenování-nemovitostí-cid212454/> [cit. 2011-01-03]
16. Hypoindex.cz: <http://www.hypoindex.cz/clanky/ocenování-nemovitostí-z-pohledu-bank-a-pojistoven/> [cit. 2010-12-21]
17. Města obce online: <http://mesta.obce.cz/zsu/vyhledat-17487.htm> [cit. 2011-02-02]
18. Gekon s. r. o.: <http://www.cenovamapa.eu/> [cit. 2011-04-08]
19. Viareality.cz: <http://www.viareality.cz/nemovitost/nadstandardní-4kk-100m-4760142> [cit. 2011-04-02]
20. Reality Čechy.cz:
<http://www.realitycechy.cz/informace/statistiky?switch=4&sort=cena&okres=10133510>
[cit. 2011-03-15]
21. Sreality.cz: <http://sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pro-bydlení/usti-nad-labem-skorotice-2252535644> [cit. 2011-02-27]
22. Sreality.cz: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/dům/rodinný/usti-nad-labem-bukov-kosmova/1913762908> [cit. 2011-02-05]
23. Sreality.cz: <http://www.sreality.cz/detail/pronajem/dům/rodinný/usti-nad-labem-strekov-jeseninova/2397099868> [cit. 2011-03-30]
24. MMreality.cz <http://www.mmreality.cz/cs/nabídka/167899/> [cit. 2011-02-05]
25. MMreality.cz: <http://www.mmreality.cz/cs/nabídka/137779/> [cit. 2011-03-20]
26. RealityGrand.cz: <http://www.realitygrand.cz/nabídka/489542-bydlení-sídlo-váší-firmy-nebo-privátní-ordinace-nedaleko-centra-úľ/?page=1> [cit. 2011-02-05]

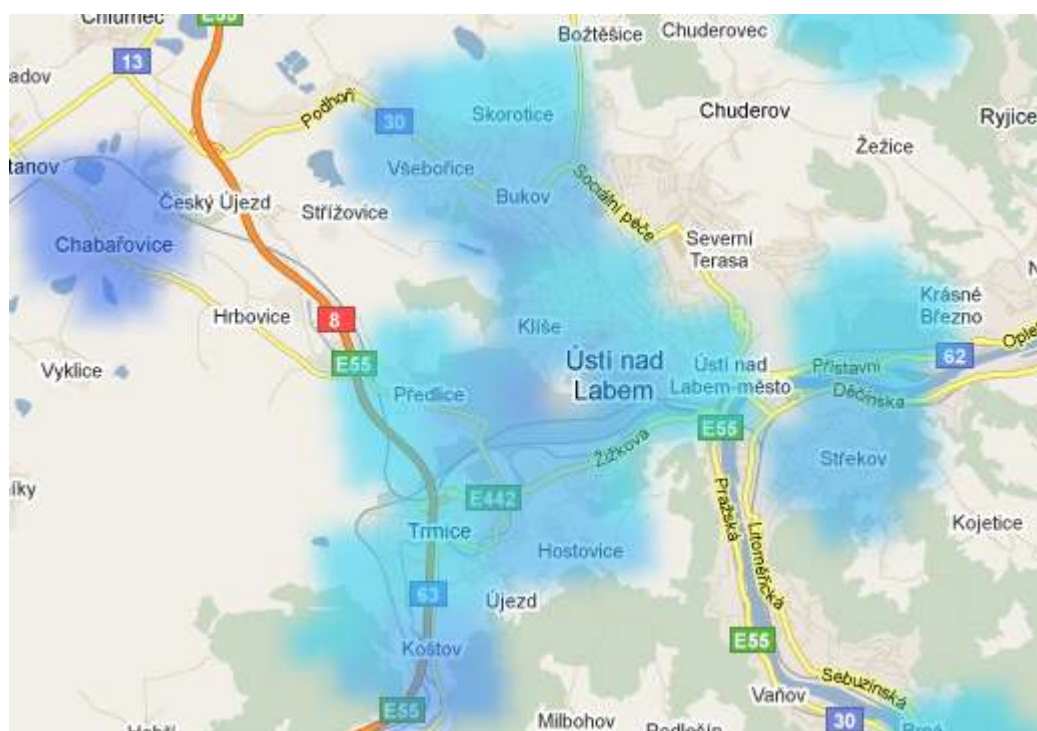
27. UReal.cz: <http://www.ulreal.cz/prodej-rd-skorotice/detail/2970012> [cit. 2011-03-20]
28. Hypoteam.cz: <http://www.hypoteam.cz/home.php?page=83&nabidka=3188> [cit. 2011-03-20]
29. Důmrealit.cz: <http://www.dumrealit.cz/detail/173139-vila-113-s-garazi-terasou-oplocenou-zahradou-zadana-lokalita-bukov> [cit. 2011-03-30]

Příloha č. 2: Grafický náhled cenové mapy pozemků



Zdroj: Magistrát města Mostu; http://mapy.mesto-most.cz/tms/html/cenova_mapa/

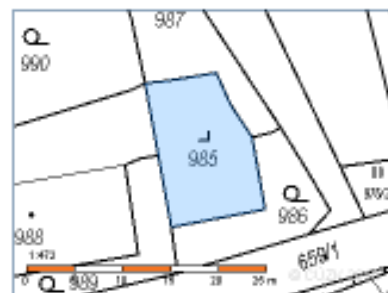
Příloha č. 3: Zpracování alternativní cenové mapy nemovitostí



Zdroj: Gekon s. r. o.; <http://cenovamapa.gekonsro.cz/>

Příloha č. 4: Příklad výpisu z katastru nemovitostí**Informace o parcele**

Parcelní číslo:	985
Výměra (m ²):	137
Katastrální území:	Krásná Bělá zno 775266
Číslo LV:	1
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DK01
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zbořeniště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Sousední parcely**Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo		
Jméno/házev	Adresa	Podíl
Statutární město Ústí nad Labem	Velká hradělní 2336/8, Ústí nad Labem, Ústí nad Labem-centrum, 401 00	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Příloha č. 5: Rejstřík tabulek

Tabulka 1 Parametry hlavní stavby	32
Tabulka 2 Výpočet koeficientu K4 pro hlavní stavbu	33
Tabulka 3 Ocenění hlavní stavby	34
Tabulka 4 Parametry skladu na zahradní techniku	35
Tabulka 5 Výpočet koeficientu K4 pro sklad na zahradní techniku	35
Tabulka 6 Ocenění skladu na zahradní techniku	36
Tabulka 7 Parametry voliéry	37
Tabulka 8 Výpočet koeficientu K4 pro voliéru	37
Tabulka 9 Ocenění voliéry	38
Tabulka 10 Souhrnné ocenění venkovních úprav	41
Tabulka 11 Ocenění okrasných rostlin	42
Tabulka 12 Ocenění ovocných dřevin	42
Tabulka 13 Ocenění pozemku s hlavní stavbou	43
Tabulka 14 Ocenění pozemku se zahradou	43
Tabulka 15 Výpočet indexu trhu	45
Tabulka 16 Výpočet indexu polohy	46
Tabulka 17 Výpočet indexu konstrukce a vybavení	47
Tabulka 18 Celková zjištěná cena administrativní porovnávací metodou	49
Tabulka 19 Celková zjištěná cena kombinací administrativní nákladové a výnosové metody	50
Tabulka 20 Stupně odchylky podlahové plochy	51
Tabulka 21 Stupně odchylky celkové plochy	51
Tabulka 22 Stupně hodnocení bazénu	51
Tabulka 23 Souhrnné hodnocení tržní porovnávací metodou	56
Tabulka 24 Hodnocení tržní porovnávací metodou podle výsledku	56

Příloha č. 6: Rejstřík grafů

Graf 1 Srovnání jednotlivých ocenění	57
Graf 2 Nové byty v dokončených rodinných domech	61
Graf 3 Vydaná stavební ohlášení a povolení pro bytové budovy	61
Graf 4 Průměrná hodnota bytových budov, pro které bylo vydáno stavební povolení	62