



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**FAKULTA STAVEBNÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**OPTIMALIZACE VYUŽITÍ STAVBY Z POHLEDU JEJÍ  
OBCHODOVATELNOSTI**

OPTIMIZING THE USE OF THE BUILDING IN TERMS OF ITS MARKETABILITY

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

BACHELOR'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

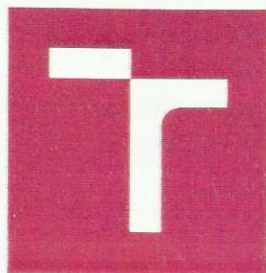
**Radka Smolinská**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**Ing. Roman Staněk**

**BRNO 2018**



## VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

### ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Radka Smolinská
Název	Optimalizace využití stavby z pohledu její obchodovatelnosti
Vedoucí práce	Ing. Roman Staněk
Datum zadání	30. 11. 2017
Datum odevzdání	25. 5. 2018

V Brně dne 30. 11. 2017

*Korytářová*  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu



*[Signature]*  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.,  
MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

## PODKLADY A LITERATURA

Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM  
Bradáč A.: Soudní inženýrství, CERM  
Související zákony a vyhlášky s celostátní platností  
Související vyhlášky s regionální platností  
Mezinárodní oceňovací standardy  
Metodiky oceňování majetku na území ČR  
Periodikum : Soudní inženýrství, CERM  
Informace publikované na internetu

## ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Práce bude zpracována s následujícími částmi:

1. Úvod
2. Základní pojmy
3. Obecné zařídění staveb
4. Stavebně-technický stav staveb
5. Metody stanovení opotřebení
6. Druhy cen
7. Metody stanovení cen staveb
8. Analýza trhu s nemovitostmi
9. Případová studie
10. Vyhodnocení
11. Závěr

Cílem bakalářské práce je seznámení s problematikou oceňování nemovitých věcí, se zaměřením na tvorbu cen u staveb dle jejich odlišného využití.

Součástí práce bude i analýza trhu s nemovitostmi ve vybraném regionu. V práci bude posouzena i výhodnost, resp. odlišnost různých způsobů využití staveb a použitelnost různých metod stanovení ceny staveb.

Práce bude doplněna o případovou studii stanovení ceny konkrétní stavby za různého účelu užití vybrané stavby.

## STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



---

Ing. Roman Staněk  
Vedoucí bakalářské práce

## **ABSTRAKT**

Cílem práce je vymezit základní pojmy používané při oceňování dle zákona, definování základních druhů cen a metod oceňování nemovitostí. Tato práce dále řeší vliv účelu nemovitosti na její cenu. Hodnocenou nemovitostí je budova v centru města Brna. Pro zvolenou budovu jsou následně z pohledu prodeje i pronájmu zhodnoceny 3 druhy využití nemovitosti a v závěru stanovena nejvýnosnější varianta využití.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Oceňování, nemovitost, druhy cen, realitní trh, využití stavby, metody oceňování

## **ABSTRACT**

The aim of the thesis is to define basic concepts according to the law, defining the basic types of prices and methods of valuation of real estates. This work further solves the influence of the purpose of the real estate on its price. The property is located in the center of Brno. The selected building wonder about 3 types of use of real estate and they are evaluated in terms of sale and lease and, in the end, the most profitable option is used.

## **KEYWORDS**

Valuation, real estate, price types, real estate market, use of the building, valuation methods

## BIBLIOGRAFICKÁ CITACEVŠKP

Radka Smolinská *Optimalizace využití stavby z pohledu její obchodovatelnosti*. Brno, 2018. 56 s., 23 s. příl. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk

## **PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 25. 5. 2018

---

Radka Smolinská  
autor práce

## **PODĚKOVÁNÍ**

Ráda bych poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce Ing. Romanovi Staňkovi za odborné rady a praktické postřehy při zpracování bakalářské práce, za jeho cenné zkušenosti, které mi předával po celou dobu zpracování práce a v neposlední řadě za ochotu ujmout se mě a mého tématu jako vedoucí i s tím faktem, že pro mě byla tato problematika nová.

V neposlední řadě patří velké poděkování mé rodině, kamarádům a spolužákům za velkou trpělivost, psychickou odolnost a podporu při zpracování práce.

# Obsah

1	Úvod.....	11
2	Pojmy používané při oceňování nemovitých věcí.....	12
2.1	Základní pojmy .....	12
2.1.1	Nemovitost.....	12
2.1.2	Právo stavby .....	12
2.1.3	Pozemek.....	12
2.1.4	Parcela.....	14
2.1.5	Obstavený prostor.....	14
2.1.6	Zastavěná plocha.....	15
2.1.7	Podlahová plocha.....	16
2.2	Druhy staveb .....	17
2.2.1	Stavba.....	17
2.2.2	Budova.....	17
2.2.3	Bytový dům.....	18
2.2.4	Byt.....	19
2.2.5	Rodinný dům.....	19
2.2.6	Byt, bytový dům, rodinný dům dle zákona o DPH.....	19
2.3	Změny staveb, údržba a demolice objektu .....	20
2.3.1	Novostavba objektu.....	20
2.3.2	Rekonstrukce objektu investiční povahy prostá.....	20
2.3.3	Modernizace objektu investiční povahy prostá.....	20
2.3.4	Rozšíření objektu.....	20
2.3.5	Rekonstrukce objektu s rozšířením .....	20
2.3.6	Modernizace objektu s rozšířením.....	20
2.3.7	Údržba stavební povahy.....	20
2.3.8	Demolice.....	20
2.3.9	Zásadní přestavba.....	21
3	Posuzování stavebně technického stavu taveb.....	22
3.1	Životnost.....	22
3.2	Stáří.....	23



3.2.1	Relativní stáří stavby .....	23
3.3	Opotřebení.....	23
3.3.1	Lineární metoda $O_L$ .....	23
3.3.2	Analytické metody .....	24
3.3.3	Odhadem.....	24
4	Druhy cen.....	25
4.1	Cena obecně.....	25
4.2	Cena vs. hodnota.....	26
4.3	Druhy cen.....	26
4.3.1	Cena obvyklá.....	26
4.3.2	Stanovená dle CP – cenového předpisu .....	27
4.3.3	Požizovací.....	27
4.3.4	Reprodukční.....	27
4.3.5	Věcná.....	27
4.3.6	Výnosová.....	28
4.3.7	Jednotková cena (základní cena) .....	28
4.3.8	Cena v tísni.....	28
4.3.9	Cena zvláštní obliby .....	28
5	Teorie oceňování.....	30
5.1	Stanovení věcné hodnoty .....	30
5.1.1	Nákladový způsob .....	30
5.1.2	Výnosový způsob .....	31
5.1.3	Porovnávací způsob.....	32
5.2	Další využívané oceňovací metody.....	33
5.2.1	Metoda zjištění obvyklé ceny .....	33
5.2.2	Metoda zjištění věcné hodnoty.....	33
5.2.3	Metoda zbytku (reziduální metoda).....	33
6	Realitní trh.....	35
6.1	Definice realitního trhu .....	35
6.2	Subjekty na realitním trhu a jejich vliv .....	35
7	Aplikace na konkrétní objekt.....	36
7.1	Charakteristika nemovitosti .....	36

7.2	Stanovení ceny dle realitního trhu .....	38
7.3	Varianty příštího využití budovy.....	39
	Pro prodej zvolené kategorie nemovitostí byl použitý vztah: .....	40
7.3.1	Varianta 1 – Původní stav s rekonstrukcí.....	40
7.3.2	Varianta 2 – Bytový dům.....	42
7.3.3	Varianta 3 – Studentské jednotky.....	43
8	Vyhodnocení efektivity bez přihlídnutí na budoucí investici do rekonstrukce.....	45
9	Promítnutí nákladů spojené s rekonstrukcí stavby pro jednotlivé alternativy.....	46
9.1	Varianta 1.....	47
9.2	Varianta 2.....	48
9.3	Varianta 3.....	49
10	Vyhodnocení optimalizace.....	50
11	Závěr.....	51
12	Seznam použitých zdrojů .....	52
13	Seznam obrázků .....	54
14	Seznam tabulek.....	55
15	Seznam použitých zkratk.....	56
16	Seznam příloh.....	57

# 1 Úvod

Téma optimalizace využití stavby jsem zvolila především z důvodu, že mě problematika oceňování už delší dobu zajímá. Realitní trh je v každém městě něčím specifický a odlišný, ovlivňuje ho mnoho faktorů, a proto hodnota a cena objektů nikdy není stejnorodá a mění se. Toto odvětví je z mého pohledu velmi zajímavé a v budoucnu bych se mu ráda věnovala. Zpracování mé bakalářské práce na toto téma bylo rozhodně velmi přínosné a obohacující. V práci jde zejména o stanovení optimální varianty využití objektu vůči situaci na trhu.

Práce je rozdělena na dvě hlavní části, a to část teoretickou a část praktickou. Teoretická část je členěna na několik dalších částí, kde na úvod vysvětluje základní terminologii a pojmy využívané při oceňování nemovitostí, dále popisuje druhy cen, základní principy oceňování a v neposlední řadě situaci na reálním trhu. Praktická část se věnuje aplikaci teorie na konkrétní projekt, tedy řeší vliv účelu a využití nemovitosti na její cenu.

Pro bakalářskou práci byla vybrána administrativní budova na adrese Bašty 6, která se nachází v úplném centru města Brna. Jedná se o historickou budovu, která v průběhu své existence několikrát změnila své využití, takže pro téma mé bakalářské práce je tento objekt ideální. Zároveň mi byla poskytnuta veškerá projektová dokumentace od společnosti Basty Properties s. r. o. a také dokumentace ke kompletnímu chodu budovy Palác Padowetz nacházející se na stejné ulici jako řešená administrativní budova, takže byla ideální ke srovnání a určení aktuálních cenových poměrů v dané lokalitě. V mé práci byly hodnoceny 3 varianty možného využití a u každé z variant bylo uvažováno, zda je výnosnější budovu prodat nebo pronajímat – a v závěru vyhodnoceno nejlepší řešení.

## 2 Pojmy používané při oceňování nemovitých věcí

### 2.1 Základní pojmy

#### 2.1.1 Nemovitost

Občanský zákoník § 498, zákon č. 89/2012 Sb., aktuální znění od 1. 1. 2018 definuje nemovitost a nemovité věci:

*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá. [1][4]*

#### 2.1.2 Právo stavby

Dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., aktuální znění od 1. 1. 2018 je právo stavby definováno v § 1240–1256 jako:

- *Pozemek může být zatížen věcným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou.*
- *Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání.*
- *Právo stavby nelze zřídit k pozemku, na kterém vázne právo příčící se účelu stavby. Je-li pozemek zatížen zástavním právem, lze jej zatížit právem stavby jen se souhlasem zástavního věřitele.*
- *Právo stavby je věc nemovitá. Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech. [4]*

#### 2.1.3 Pozemek

Pozemkem se podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. rozumí část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemku, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemku. [1][5]

Zákon č. 151/1997 o oceňování majetku § 9 rozlišuje členění pozemků na pozemky:

**(1)** *Pro účely oceňování se pozemky člení na:*

**a)** *stavební pozemky,*

**b)** *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*

**c)** *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*

*d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*

*e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).*

**(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:**

**a) nezastavěné pozemky,**

*1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*

*2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*

*3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*

*4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*

**b) zastavěné pozemky,**

*1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*

*2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*

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

**(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.**

**(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.**

**(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. [1][6]**

#### 2.1.4 Parcela

Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou se rozumí pak pozemek, který není stavební parcelou. [1]

#### 2.1.5 Obstavěný prostor

Obstavěným prostorem rozumíme prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezení plochami. [1]

Pro účely oceňování se používá oceňovací vyhláška č. 441/2013 v platném znění pozdější vyhlášky č. 457/2017 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku. Výpočet obstavěného prostoru je popsán v příloze č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. odstavec 5:

**(1)** *Obstavěný prostor stavby se vypočte jako součet obstavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obstavěný prostor základů se neuvažuje.*

**(2)** *Obstavěný prostor spodní stavby je ohraničen*

**a)** *po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,*

**b)** *dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,*

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

**(3)** *Obstavěný prostor vrchní stavby je ohraničen*

**a)** *po stranách vnějšími plochami staveb,*

**b)** *dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obstavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,*

**c)** *nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.*

**(4)** *Obstavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obstavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.*

**(5) Neodečítají se**

- a) otvory a výklenky v obvodových zdech,**
- b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,**
- c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m<sup>2</sup> půdorysné plochy.**

**(6) Neuvažují se**

- a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,**
- b) římsy, pilastry, půsloupy,**
- c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m<sup>2</sup> včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.**

**(7) Připočítají se**

- a) balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m. [1][7]**

### **2.1.6 Zastavěná plocha**

Pojem zastavěná plocha (ZP) definuje Stavební zákon č. 183/2006 Sb. § 2 následovně:

*Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.*

*Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polo odkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. [8]*

Pro účely oceňování se používá oceňovací vyhláška č. 441/2013 v platném znění pozdější vyhlášky č. 457/2017 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku. Zastavěná plocha je popsána v příloze č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. odstavec 2, následovně:

- (1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.**
- (2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.**
- (3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. [7]**

### 2.1.7 Podlahová plocha

Podlahová plocha je definována v zákonu č. 151/1997 Sb. § 8 následovně: *Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi.* [1][6]

Tento pojem je dále zmiňován v OZ 89/2012 Sb., § 1222 a odkazuje na Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. § 3, které vysvětluje pojem podlahové plochy a taktéž její výpočet následovně:

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

*Vypočtená podlahová plocha bytu podle odstavců 1 až 3 se uvádí v m<sup>2</sup> a zaokrouhluje na jedno desetinné místo tak, že pět setin m<sup>2</sup> a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m<sup>2</sup> se nepřihlíží.* [4][9]

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 v platném znění pozdější vyhlášky č. 457/2017 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku definuje podlahovou plochu v příloze č. 1:

*(1) Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U polo-odkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.*

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

*a) arkýřů,*

*b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m<sup>2</sup> a jsou alespoň 2 m vysoké,*

*c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,*

*d) průmětu vnitřního schodiště (schodišťový prostor) v mezonetovém bytě nebo nebytovém prostoru do dolního podlaží,*



e) prostoru galerií, v případě bytu nebo nebytového prostoru, kdy je horní prostor galerie s dolním prostorem propojen schodištěm a pokud světlé výšky galerie a prostoru pod ní dosahují alespoň 230 cm, pokud podmínky minimální světlé výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolního prostoru.

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

a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,

b) nezasklených lodžií vynásobená koeficientem 0,20,

c) zasklených lodžií vynásobená koeficientem 0,70,

d) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.

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

(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků. [7]

## 2.2 Druhy staveb

### 2.2.1 Stavba

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. [19]

### 2.2.2 Budova

Aktuální vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavbu, stanoví v § 3, že pro účely této vyhlášky se rozumí:

a.) budovou – nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a na venek převážně uzavřená obvodovými stěnami se střešní konstrukcí,

b.) stavbou se shromažďovacím prostorem stavba, ve které se nachází prostor určený pro shromažďování osob, v němž počet a hustota osob převyšují mezní normové hodnoty a je určena ke kulturním, sportovním a obdobným účelům,

c.) stavbou pro obchod stavba s prodejní plochou

1.) do 2000 m<sup>2</sup>, která musí splňovat požadavky druhé až páté části vyhlášky,

2.) nad 2000 m<sup>2</sup>, která musí navíc splňovat zvláštní požadavky uvedené v šesté části vyhlášky.

d.) ubytovací jednotkou

- 1.) *jednotlivý pokoj nebo souboru místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny,*
- 2.) *ubytovací jednotka v zařízení sociálních služeb, určená k trvalému bydlení,*
- e.) *Stavbou pro výrobu a skladování – stavba určená pro průmyslovou řemeslnou nebo jinou výrobu, popřípadě služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě staveb pro skladování uvedených pod písmenem f.)*
- f.) *Stavbou pro zemědělství*
  - 1.) *Stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba nebo soubor staveb pro zvířata k chovu, výkrmu, práci a jiným hospodářským účelům,*
  - 2.) *Doprovodná stavba pro hospodářská zvířata, tj. stavba pro dosoušení a skladování sena a slámy, stavba pro skladování chlévské mrvy, hnoje, kejdy, močůvky, a hnojůvky, stavba pro skladování tekutých odpadů a stavba pro konzervaci a skladování siláže a silážních šťáv,*
  - 3.) *Stavba pro sklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby,*
  - 4.) *Stavba pro skladování minerálních hnojiv,*
  - 5.) *Stavba pro skladování přípravků a prostředků na ochranu rostlin*
  - 6.) *Příruční sklad, stavba, část stavby nebo oddělená místnost určená pro skladování přípravků a prostředků na ochranu rostlin o maximální přípustné hmotnosti do 1 000 kg přípravků a prostředků na ochranu rostlin. [1] [21]*

### **2.2.3 Bytový dům**

Pojem bytový dům vychází nyní z § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Pro účely této vyhlášky se rozumí:

*a.) stavbou pro bydlení*

- 1.) *bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům, na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,*

Z uvedeného plyne analogický vztah jako výše zmíněný s tím, že podlahová plocha vč. jejího příslušenství musí být oproti plochám provozním (nebytovým prostorům) převažující. [1][10]

$$\Sigma B > \frac{1}{2} \times (\Sigma B + \Sigma P) \quad (1)$$

$\Sigma S$  – společné prostory se neuvažují

## 2.2.4 Byt

Byt je podle aktuální vyhlášky č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavbu definován jako soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny. Obytná místnost je dále definována jako část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>. [19][21]

## 2.2.5 Rodinný dům

Podle § 3 vyhlášky č. 441/2013 v platném znění pozdější vyhlášky č. 457/2017 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platí, že:

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

*(3) Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění účel jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně účelu užívání, stavba se ocení podle § 12.*

*(4) Na obytnou část navazující hospodářské části, bez ohledu na to, zda jsou s ní provozně nebo stavebně propojeny, se ocení na základě skutečného účelu samostatně, přičemž pokud splňují kritéria stavby podle odstavce 2, se ocení podle § 13. [1][7]*

## 2.2.6 Byt, bytový dům, rodinný dům dle zákona o DPH

V zákonu č. 235/2004 Sb. o DPH § 4 je uvedeno:

*Pro účely tohoto zákona se rozumí:*

- a) **bytovým domem** stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, **rodinným domem** stavba pro bydlení, ve které více než polovina odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, a v níž jsou nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní a 1 podzemní podlaží a podkroví, a **bytem** soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. [11]

## **2.3 Změny staveb, údržba a demolice objektu**

### **2.3.1 Novostavba objektu**

Nově vybudovaný objekt mající charakter nového základního prostředku a tvořící prostorově ucelenou nebo alespoň technicky samostatnou část stavby.

### **2.3.2 Rekonstrukce objektu investiční povahy prostá**

Stavební úpravy, jimiž se při zachování vnějšího půdorysného a výškového ohraničení stavebního objektu provádějí zásahy do stavebních konstrukcí, které mají za následek změnu technických parametrů, popř. i účelu stavebního objektu.

### **2.3.3 Modernizace objektu investiční povahy prostá**

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

### **2.3.4 Rozšíření objektu**

- a) Zvětšení půdorysné plochy stavebního objektu beze změny původní výšky přístavbou při současném technickém a zpravidla i provozním spojení přistavované části.
- b) Zvýšení původní výšky stavebního objektu u části jeho půdorysné plochy, popř. i v celé stávající půdorysné ploše nástavbou bez hlubšího zásahu do původního stavebního objektu.
- c) Zvětšení obestavěného (zastavěného) prostoru současně přístavbou i nástavbou.

### **2.3.5 Rekonstrukce objektu s rozšířením**

Rekonstrukce, která je spojena s přístavbou nebo nástavbou, popř. současně přístavbou a nástavbou.

### **2.3.6 Modernizace objektu s rozšířením**

Modernizace, která je spojena s přístavbou nebo nástavbou, popř. současně přístavbou a nástavbou.

### **2.3.7 Údržba stavební povahy**

Pravidelná péče o stavební objekty a jejich části, kterou se zpomaluje průběh fyzického opotřebení a předchází se následkům tohoto opotřebení; při údržbě se popř. odstraňují i drobné závady.

### **2.3.8 Demolice**

Pod tímto pojmem rozumíme obvykle odstranění celého stávajícího stavebního objektu.

### **2.3.9 Zásadní přestavba**

Přestavba, kterou se mění stavebně technický charakter objektu.

Podle § 2 nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb:

*(5) Změnou dokončené stavby je*

- a) Nástavba, kterou se stavba zvyšuje,*
- b) Přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*
- c) Stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.*

*(4) Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentací stavby ověřené stavebním úřadem. [1][2][8]*

## 3 Posuzování stavebně technického stavu taveb

### 3.1 Životnost

Životností staveb rozumíme při oceňování dobu, která uplyne od vzniku stavby (zpravidla od začátku užívání) do jejího zchátrání za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě běžná údržba (teda nikoliv, že stavba byla ponechána svému osudu). Udává se v rocích. V literatuře, eventuálně v předpisech jsou používány i pojmy:

- **předpokládaná životnost – Z**

celková předpokládaná životnost, technická životnost, technické trvání stavby, pravděpodobná životnost (trvání) stavby, doba trvání stavby, délka života stavby; tyto pojmy jsou obsahově totožné s životností

- **zbytková životnost – doba dalšího trvání stavby – T**

doba od okamžiku, ke kterému je prováděno ocenění, do zchátrání stavby – opět za předpokladu běžné údržby

- **objektivní životnost stavby**

termín je používán u metod, které vycházejí z tzv. základní doby trvání stavby určitého konstrukčního provedení, a za pomoci daných kritérií (vliv prováděné údržby, vliv intenzity užívání, vliv okolí aj.) tuto základní dobu upravují

- **ekonomická životnost**

doba od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku. Bývá obvykle kratší než technická životnost. V zemích, ve kterých se uplatňuje tržní hospodářství, je možné považovat za okamžik ekonomického zániku situaci, kdy je výhodnější na daném místě stávající stavbu zlikvidovat a postavit novou, která bude přinášet vyšší zisk (resp. provést celkovou opravu a modernizaci, což ovšem často bývá nákladnější než odstranění a vybudování nové stavby). Kritériem také může být výše nákladů na běžnou údržbu v porovnání s výnosem stavby. Ekonomickým dožitím stavby může být zejména u staveb provozních situace, kdy se jedná o stavbu jednoúčelovou a v daném čase daný druh provozu zanikne

- **životnost tabulková (životnost základní) – ZZ**

předpokládaná celková životnost stavby udávaná v literatuře, resp. předpisu. Používá se zejména u staveb, které nedosáhly vyššího stáří; u staveb starších je třeba zvažovat možnou dobu dalšího trvání (zbytkovou životnost) a celkovou životnost jako součet stáří a doby předpokládaného dalšího trvání. [1][2]

## 3.2 Stáří

V aktuální vyhlášce č. 441/2013 Sb. v platném znění pozdější vyhlášky č. 457/2017 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) je definice stáří vedena v příloze č. 21, odst. 2:

*Za stáří stavby považuje počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem. [1][7]*

**Stáří stavby** – ke dni, ke kterému se provádí cenění, je označováno **S**. Jednotkou jsou roky bez ohledu na měsíce a dny. Stáří zásadně počítáme jako rozdíl letopočtu roku ocenění a roku vzniku stavby. [1]

### 3.2.1 Relativní stáří stavby

$S_r$  – je veličina, kterou bylo třeba nově zavést pro výpočet životnosti u starých a přestárých staveb. Udává, kolik procent ze základní (tabulkové) životnosti  $ZZ$  skutečné stáří reprezentuje. [1]

Lze vyjádřit vzorcem následovně:

$$S_r = \frac{S}{ZZ} \times 100 \% \quad (2)$$

## 3.3 Opotřebení

Skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje, vyjadřujeme pojmem opotřebení stavby. Rozděluje na několik metod výpočtů opotřebení:

### 3.3.1 Lineární metoda $O_L$

Tato metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nové stavby do 100 % u stavby zcela zchátralé.

$$O_L = \frac{S}{Z} \times 100 \% \quad (3)$$

V současně platné oceňovací vyhlášce je maximální hranice opotřebení 85 %. Hodnota objektu, která zbývá po odečtení opotřebení, se nazývá technická hodnota stavby - TH.

$$TH = 100 - O_L \quad (4)$$

Hlavním nedostatkem této metody je špatná vypovídající hodnota. Metoda nepodává reálný obraz o skutečném opotřebení dotčeného objektu, a to zejména v jeho rané fázi po dokončení. U novostaveb se stavba dost dlouho neznehodnocuje tak, jak lineární metoda svým nastavením uvádí. [1]

### 3.3.2 Analytické metody

Jsou to metody využívající k výpočtu opotřebení vážený průměr opotřebení jednotlivých stavebně technických prvků (konstrukcí a vybavení). Výpočet opotřebení upravuje vyhláška č. 441/2013 Sb. § 30, který pro výpočet opotřebení nákladovým způsobem stanovuje:

*(1) Opotřebení stavby se určí způsobem podle přílohy č. 21 k této vyhlášce. K ceně stavby po opotřebení se připočte cena technologického zařízení určujícího účel užití stavby, určená podle výše nákladů na jeho pořízení, snížená o jeho opotřebení.*

*(2) U rozestavěné stavby narušené povětrnostními nebo jinými vlivy a u jiné stavby uvedené v § 23 se cena sníží o opotřebení přiměřeně.*

*(3) Při výpočtu opotřebení stavby bez základů se přihlédne k její kratší životnosti oproti nemovité stavbě obdobného charakteru a životnost uvedená v tabulce*

*č. 7 v příloze č. 21 k této vyhlášce se sníží o 20 až 40 %. Lze tak postupovat i v případě dočasné stavby, pokud je její dočasnost doložena.*

*(4) Při výpočtu opotřebení stavby, která je kulturní památkou, se přihlédne ke konstrukcím a vybavení, které jsou uměleckým nebo uměleckořemeslným dílem, popřípadě jsou tato díla jejich součástí. U těchto děl se opotřebení neuvažuje. Je-li dílo poškozeno, je nutné oprávněnost uplatněného snížení ceny doložit.*

*(5) V případě výskytu radonu ve stavbě se stavebním povolením vydaným do 28. února 1991 se cena stavby snižuje po odpočtu opotřebení podle odstavců 1 až 3 o 7 %. Výskyt radonu je nezbytné v ocenění doložit měřením.*

*(6) V případě stavby, jejíž dispoziční a konstrukční řešení již nevyhovuje současným standardním požadavkům příslušného způsobu využití stavby nebo již nevyhovuje stavebním normám, lze cenu stavby, upravenou podle odstavců 1, 3 a 5, po zdůvodnění snížit až o 5 % z důvodu morálního opotřebení. Morální opotřebení nelze uplatnit v případě, že snížení ceny stavby o opotřebení určené podle odstavce 1 včetně morálního opotřebení by přesáhlo 85 % z ceny stavby.*

[1][7]

### 3.3.3 Odhadem

Vychází se z odborného posouzení stavebně technického stavu stavby či jednotlivých konstrukcí. V podstatě jde o srovnání předmětného stavu stavby s průměrně opotřebenou stavbou, která je srovnatelná s posuzovanou stavbou stejného stáří.



## 4 Druhy cen

### 4.1 Cena obecně

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečnou zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb. o cenách, v aktuálním znění § 1 odst. 2:

(2) *Cena je částka*

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

b) *určená podle zvláštního předpisu<sup>1)</sup> k jiným účelům než k prodeji.*

<sup>1)</sup> *Zákon č. 161/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). [1][3]*

<b>Zákon č. 89/202 Sb., Občanský zákoník</b>	<b>Cena obvyklá</b> (§ 492/1)	Hodnota věci v penězích	
	<b>Cena mimořádná</b> (§ 492/2)	Hodnota s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci	
<b>Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách</b>	<b>Ceny sjednané</b> (smluvní) – § 2 odst. 1 písm. a)	Volné	<b>Cena obvyklá</b> – § 2 odst. 6
		Regulované (seznam cen uveden v Cenovém věstníku)	– úředně (§ 5)
			– věcně (§ 5)
	<b>Ceny určené podle zvláštního předpisu</b> – § 2 odst. 1 písm. b)	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM)  Prováděcí oceňování vyhláška č. 441/2013 Sb.	– cenovým moratoriumem (§ 5)
<b>Cena obvyklá</b> (§ 2 odst. 1 ZOM)			
<b>Cena mimořádná</b> (§ 2 odst. 2 ZOM)			
		<b>Cena zjištěná</b> (§ 2 odst. 3 ZOM)	

Tab. 1 Systém cen v ČR podle cenového práva (2015)

## 4.2 Cena vs. hodnota

Pro ujasnění terminologie je potřebné znát především rozdíl mezi pojmy cena a hodnota. Jejich definice je převzata z mezinárodních standardů pro oceňování.

Vysvětlením pojmu „cena“ jsem se zabírala v předchozí kapitole.

**Cena** je pojem používaný pro částku, která je požadovaná, nabízená nebo zaplacená za zboží nebo službu. Je historickým faktem, ať už je zveřejněna nebo uchovávána v soukromí. Cena je konkrétní vyjádření určité pevně dané částky, tedy je přesným číslem.

**Hodnota** je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není faktem, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase podle konkrétní definice hodnoty. Nelze tudíž hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, o vzájemných srovnatelných relacích či o pravděpodobných limitech v závislosti na tom, z jakých hledisek, za jakých podmínek a k jakému účelu je hodnota zkoumána.

### Cena přiměřená

Pokud není cena stanovena dohodou ani právním předpisem, platí se cena přiměřená. Přiměřenost ceny se posoudí objektivně v závislosti na časových, místních a jiných poměrech a s ohledem zejména na náročnost provedení díla.

Podle nového občanského zákoníku Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník § 634

(1) Není-li výše ceny sjednána smlouvou nebo stanovena zvláštními předpisy, je třeba poskytnout cenu přiměřenou.

Zákon sice pojem přiměřené ceny nedefinuje, půjde však o cenu v daném čase a místě obvyklou za srovnatelné dílo s přihlédnutím k náročnosti a délce provádění díla, k výši zhotovitelem vynaložených nákladů a přiměřenému zisku. [18]

## 4.3 Druhy cen

### 4.3.1 Cena obvyklá

Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb. § 2 ve znění zákona č. 121/2000 Sb. majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku – nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. [1][6]

Význam slova „obvyklý“ je podle Slovníku spisovné češtiny „běžný, pravidelně se opakující, odpovídající zvyku“. A to je odpověď na otázku, jak se zjišťuje obvyklá cena. Právě a jedině takovou analýzou trhu a nijak jinak. Obvyklá cena existuje

pouze u zboží, se kterým se běžně obchoduje. Je to cena běžná, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase. Proto ji analýzou trhu můžeme odhadnout s poměrně velkou přesností nebo s malým rozptylem. Tato cena je v podstatě hodnotovým ekvivalentem vyjádřeným v penězích umožňujícím podle místních podmínek obstarání obdobné věci, tedy v praxi zpravidla aritmetickým průměrem již realizovaných prodejů, které jsou stejné nebo srovnatelné v daném místě a čase.

Takto obvyklou cenu můžeme považovat za **hodnotu tržní**. Cena obecná byla ustáleným pojmem v soudní praxi desítky let. V současné době se místo ní většinou používá pojem cena obvyklá, kterou do právních předpisů zavedl zákon č. 151/1997 Sb. Můžeme tedy říci, že pojmy **cena obecná** a **cena obvyklá** jsou synonyma, a to společně s pojmenováním **cena obchodovatelná**. [6][13]

#### 4.3.2 Stanovená dle CP – cenového předpisu

Tato cena se taktéž nazývá cenou **zjištěnou, administrativní** či **úřední**. Je to cena řídicí se podle cenového předpisu, kterým je momentálně zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky ministerstva financí ČR – oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., kterou novelizuje předpis č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a předpis č. 53/2016 Sb. s účinností od 1. 1. 2016.

Zákon stanoví v § 2 odst. (3): *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná*. [1][2]

#### 4.3.3 Pořizovací

Též „cena historická“. Cena, za kterou bylo možné věc obstarat v čase jejího pořízení (u nemovitostí zejména staveb – cena v době jejich postavení) bez odpočtu opotřebení.

Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci, v zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v § 25 odst. (4) písm. a) jako pořizovací cena („cena, za kterou by byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“). [1][20]

#### 4.3.4 Reprodukční

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy apod. [1][20]

#### 4.3.5 Věcná

Nazývána taktéž časová cena anebo substanční hodnota. Reprodukční hodnota věci snižena o přiměřené opotřebení a odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. je definována v § 25 ods. (4) písm. b) jako reprodukční pořizovací cena („cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje“). [1][20]

#### 4.3.6 Výnosová

Též nazývána „cena stanovená výnosovým způsobem“, „kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“. Součet všech čistých budoucích příjmů z věci (nemovitosti, podniku) diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu. Označuj se **C<sub>v</sub>**.

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitosti, pojištění apod. Z čistého zisku, pokud bude konstantní a trvalý i v následujících letech, se pak výnosová hodnota **C<sub>v</sub>** vypočte podle vzorce:

$$C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovistosti za rok}}{\text{úroková míra v \% za rok}} \times 100 \% \quad (5)$$

Problematická je zde výše úrokové míry, zejména období inflace. Pro výpočet ceny nemovitosti je nutno vycházet z výše nájemného, není možné použít jako výnos zisky z podnikání v nemovitosti. V takovém případě by se totiž jednalo o ocenění podniku, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy včetně goodwillu. [1][2]

#### 4.3.7 Jednotková cena (základní cena)

Jak vyplývá z názvu samotné ceny, jedná se o cenu za jednotku (m<sup>3</sup>, m<sup>2</sup>, m, ks, ha, t apod.). V prováděcí vyhlášce č. 3/2008 Sb. je možné brát svým významem z kontextu tyto ceny:

ZC ... základní cena	– jednotková cena stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení
ZCU ... základní cena upravená	– jednotková cena získaná ze ZC upravená pomocí koeficientů, srážek, přírážek apod.

[1][2]

#### 4.3.8 Cena v tísní

Dalším druhem ceny je tzv. „tržní cena v tísní“. Je to cena, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná, teda cena cíleně nižší z důvodu urychlení prodeje a zvýšení zájmu o danou nemovitost. Pojem je zavedený a používaný bankami pro účely realizace jejich zástav jako zajišťovacích instrumentů. Cena v tísní je tedy citelně nižší než tržní cena, u standardního bytu např. o 15 %, u domu více. [14]

#### 4.3.9 Cena zvláštní oblíbenosti

Jedná se o mimořádnou cenu podle OZ 89/2012 Sb. § 492 odst. (2), která zohledňuje osobní citový vztah týkající se osoby k určité věci nebo službě nebo je jinak pro ni důležitá a nejde ji nahradit jinou věcí. Na rozdíl od ceny obvyklé jsou

tedy pro stanovení ceny mimořádné rozhodující kritéria nemajetková a subjektivní.

Nejvyšší správní soud cenu zvláštní obliby charakterizoval slovy: *„Cena zvláštní obliby předpokládá čistě osobní vztah k určité věci, čímž nabude tato věc určitých nahodilých subjektivních vlastností, takže ji nelze nahradití věcí jinou a že věc ta má vyšší cenu jen pro určitou osobu nebo pouze pro určitý okruh osob.“* Rozhodnutí NSS (SJS) 15015/24. [4][15]

## 5 Teorie oceňování

### 5.1 Stanovení věcné hodnoty

Základní metody využívané pro ocenění nemovitostí jsou:

#### 5.1.1 Nákladový způsob

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. uvádí v § 5 následovně:

*(1) Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se*

*a) ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,*

*b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,*

*c) z technického opotřebení stavby.*

*(2) Základní ceny a způsob jejich úpravy podle odstavce 1 u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a postupy při oceňování včetně způsobů zjištění a uplatnění technického opotřebení stanoví vyhláška. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu.*

*Dále pak prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. uvádí detailnější postup při tomto způsobu oceňování.*

*Tato metoda oceňování je relevantní pouze pro rodinné domy s obestavěným prostorem větším jak 1 100 m<sup>3</sup> nebo pro ty, které patří k původní zemědělské usedlosti. Základní cena objektu se zjistí vynásobením výše m<sup>3</sup> obestavěného prostoru a základní cenou [Kč/m<sup>3</sup>] uvedenou v příloze č. 6 dané vyhlášky, a to v závislosti na druhu konstrukce a charakteru stavby. Výsledná základní cena rodinného domu se vynásobí koeficienty  $K_4$ ,  $K_5$ ,  $K_i$  a  $K_p$ . [1][2]*

Vzorec nákladové metody dle vyhlášky:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \quad (6)$$

ZCU	...	základní cena upravená
ZC	...	základní cena
K <sub>4</sub>	...	koeficient vybavení stavby – vypočítá se dle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 + n) \quad (7)$$

n	...	součet objemových podílů konstrukcí a vybavení
K <sub>5</sub>	...	koeficient polohový
K <sub>i</sub>	...	koeficient změny cen staveb
K <sub>p</sub>	...	koeficient prodejnosti

### 5.1.2 Výnosový způsob

Základem jsou zisky, které může vlastnictví nemovitosti v budoucnu při jejím pronájmu přinášet. Tyto zisky se diskontováním (odúročením) převádějí na současnou hodnotu a sčítají. Tím dochází k porovnání zisků z vlastnictví nemovitosti s eventuálním ziskem při investování částky ve výši ceny věci na úroky. Míra kapitalizace se zjišťuje nejspřávněji z výnosů obdobných nemovitostí porovnáním s jejich cenou.

„Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.“ Zmíněná prováděcí vyhláška výnosovou metodu řeší v § 22 a 23. Zde je uvedeno, že nemovitosti uvedené v § 22 se vypočítají dle následujícího vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 \quad (8)$$

CV	...	cena zjištěná výnosovým způsobem
N	...	roční nájemné upravené dle pokynů ve vyhlášce
p	...	míra kapitalizace

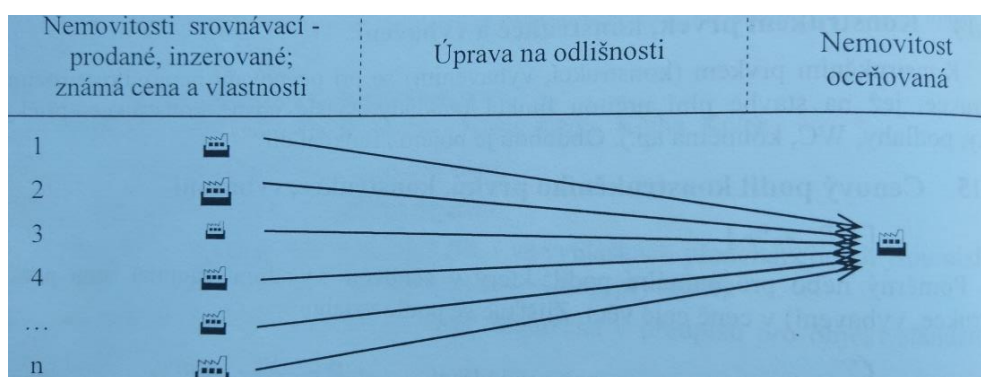
Pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí je třeba vycházet z dosažitelného nájemného po odečtení všech nákladů. Není možné vycházet ze zisku provozů v nemovitosti umístěných – v takovém případě by se jednalo o ocenění podniku.  
[1][2]

### 5.1.3 Porovnávací způsob

#### Srovnávací, komparační metody

Metoda, která vychází přímo z porovnání podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Jedná se o základní metodu v případech, kdy existuje dostatečně velký trh s daným typem nemovitostí. Uvádějí se všechny údaje o realizovaných, resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí v daném území, z nich se provede vyhodnocení podle jednotlivých kritérií.

Porovnání je buď přímé, tedy přímo mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí, nebo nepřímé, kdy je soubor údajů o porovnávaných nemovitostech a jejich cenách zpracován na průměrnou, základní standardní nemovitost (etalon) a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná.



Obr. 1 Metoda přímého porovnání

Podle této metody se cena zjistí vynásobením počtu  $m^3$  obestavěného prostoru stavby (u bytů  $m^2$  podlahové plochy) základní cenou upravenou indexem cenového porovnání. Index cenového porovnání se stanoví vynásobením dílčích indexů, a to:

- index trhu  $I_T$
- index polohy  $I_P$
- index konstance a vybavení  $I_v$

Rozdělení na dílčí indexy umožňuje dle stanovených hodnot posoudit kvalitu nemovitosti dle její prodejnosti, polohy a provedení. Hodnoty indexů se začlení do jednotlivých kvalitativních pásem, které odpovídají jednotlivým hodnocením nemovitostí. [1]



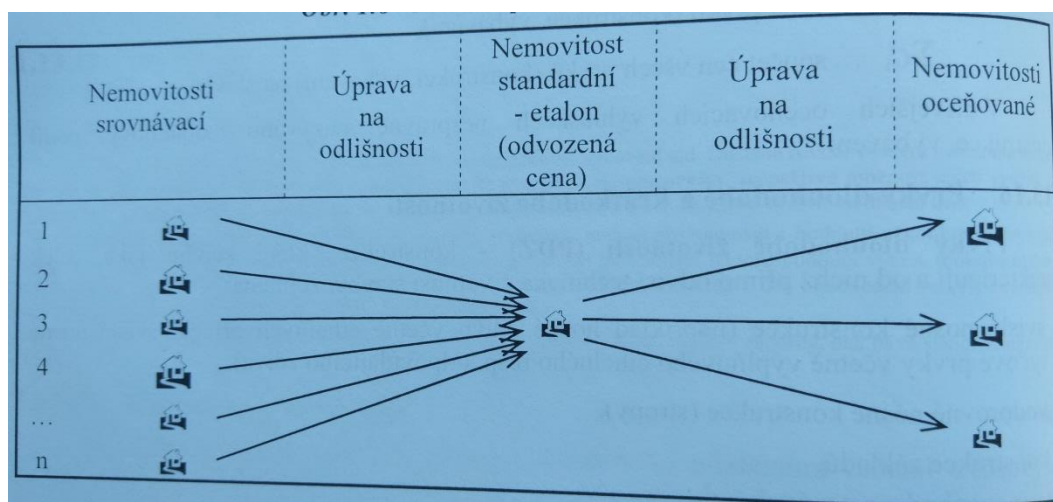
## 5.2 Další využívané oceňovací metody

### 5.2.1 Metoda zjištění obvyklé ceny

#### Obecné ceny - pomocí koeficientu prodejnosti

Z realizovaných prodejů stejných nemovitostí se zjistí průměrný poměr mezi cenou prodejní a cenou časovou (věcnou hodnotou); tímto koeficientem se pak vynásobí časová cena oceňované věci (Obr. 2).

Uvedená metoda slouží pouze jako informativní, nedá se totiž stanovit s určitou přesností. [1]



Obr. 2 Ocenění pomocí koeficientu prodejnosti

### 5.2.2 Metoda zjištění věcné hodnoty

#### Cena, za kterou by byl postaven nový dům a porovnání se současným stavem

Obvykle se pro zjištění výchozí ceny staveb použije výpočet reprodukční hodnoty pomocí THU – jednotkovými cenami za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, resp. 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, u liniových staveb za 1 m délky nebo 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte přiměřené opotřebení. U staveb poškozených natolik, že je není možné užívat (roztrhané, vadné stropy apod.), by se měly odečíst náklady na uvedení do použitelného stavu, který by odpovídal průměrně opotřeбенé, udržované stavbě stejného stáří a provedení. [1]

### 5.2.3 Metoda zbytku (reziduální metoda)

Používá se zpravidla v případech oceňování nemovitosti, která není ve stavu vhodném k používání. Principem je ocenění nemovitosti za fiktivního předpokladu, že je v pořádku, a následné odečtení nákladů na dosažení tohoto použitelného stavu. [1]

Dále se metoda používá na zjištění obvyklé ceny u staveb nedokončených – zjistí se obvyklá cena stavby dokončené a odečte se obvyklá cena nákladů na dokončení.

<b>Případ ocenění</b>	<b>Postup</b>	<b>Způsob zjištění výše odpočtu</b>
Nemovitost nedokončená	Od obvyklé ceny se odečtou náklady na dokončení	Rozpočtem nebo jako rozdíl nákladového ocenění bez koef. pro stavbu dokončenou a nedokončenou
Nemovitost se zanedbanou údržbou	Od obvyklé ceny se odečtou náklady na provedení údržby	Rozpočtem nebo odborným odhadem
Nemovitost s vadou zabraňující používání	Od obvyklé ceny se odečtou náklady na provedení údržby	Rozpočtem nebo odborným odhadem
Zjištění ceny pozemku, na němž je stavba, která je ve stavu vhodném pouze k odstranění	Od obvyklé ceny pozemku nezastavěného se odečtou náklady na odstranění stavby a úpravu pozemku snížené o obvyklou cenu využitelných pozemků	Rozpočtem nebo odborným odhadem
Zjištění ceny pozemku, který je zastavěn stavbou	Od obvyklé ceny souboru stavba + pozemek se odečte časová cena staveb	Používá se někdy při zjišťování ceny pro tvorbu cenových map stavebních pozemků

*Tab. 2 Princip metody zbytku a další případy použití reziduální metody*

## 6 Realitní trh

### 6.1 Definice realitního trhu

Na úvod této problematiky je důležité si uvědomit, že realitní trh funguje na principu klasického pojetí trhu. *Trh je považován za komunikační prostředek, jehož prostřednictvím vstupují prodávající a kupující do vzájemného kontaktu, aby se dohodli na ceně a množství nakoupených a podaných statků.* Dá se tedy říct, že trh je místem, kde se nabídka setkává s poptávkou. Z ekonomického hlediska jsou další základní prvky trhu cena a tržní subjekty, přičemž tržní subjekty představují domácnosti, firmy a stát.

Toto pravidlo nabídky a poptávky platí i na trhu s nemovitostmi. Poptávka na trhu nemovitostí je podstatně ovlivňována množstvím dostupných prostředků pro financování nemovitostí. Velkou roli v tomto procesu hraje momentální situace ČNB, ochota bank a finančních institucí půjčovat kupujícím finanční prostředky, podmínky pro hypoteční produkty a vlastní finanční zdroje kupujících. [3][12]

### 6.2 Subjekty na realitním trhu a jejich vliv

Pro realitní trh jsou klíčové zejména dva subjekty, a to už výše zmiňovaný *kupující a prodávající*. Na základě těchto dvou subjektů je tvořena tržní cena.

Dalším subjektem na realitním trhu jsou realitní makléři a realitní kanceláře. V ČR neexistuje právní norma, která by upravovala činnost realitních kanceláří a realitních makléřů, avšak existuje *Asociace realitních kanceláří*. V případě, že je daná realitní kancelář součástí asociace, je povinna dodržovat Etický kodex realitního makléře a makléři těchto kanceláří musí absolvovat vzdělávací program. Dále má asociace stanovený Etický kodex, který obsahuje zásady chování, které se musí dodržovat, například:

- realitní makléř musí při své činnosti jednat vždy kvalifikovaným způsobem a čestně
- nesmí zneužívat svého postavení v neprospěch klienta
- nesmí činit rozdíly mezi klienty z rasových či náboženských důvodů
- nesmí zveřejňovat důvěrné informace o klientovi, pokud nejsou veřejně dostupné atd.

Bohužel ne všechny inzeráty a nabídky realitních kanceláří jsou využitelné k účelům oceňování. Často to bývá z důvodu neuvedení přesné podlahové plochy, neúplnosti údajů v inzerátech a v neposlední řadě neodpovídající ceny z důvodu příliš podsazené ceny – cena v tísní (viz kapitola 4.3.8), anebo naopak příliš vysoká cena – cena zvláštní oblíbenosti (viz kapitola 4.3.9), tedy ani jedna z cen není použitelná pro požadované účely. Při vyhledávání nemovitostí vhodných ke srovnání je ideální mít minimálně 3 vzorové srovnatelné stavby, které jsou použitelné a odpovídající pro dané srovnání. [16][17]

## 7 Aplikace na konkrétní objekt

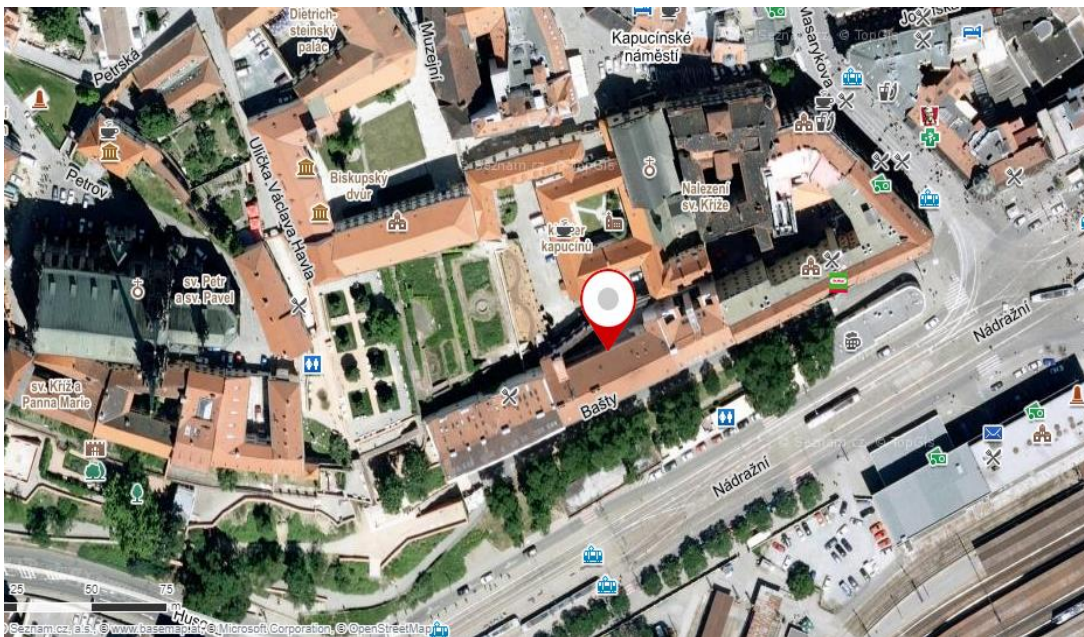
Předmětem dané optimalizace je budoucí využití administrativní budovy. Zvažováno je její budoucí využití nadále jako administrativní budova, rozdělení na samostatné bytové jednotky anebo vytvoření studentského domu se samostatnými pronajímatelnými jednotkami. Při zpracování vycházím z výše uvedených principů a metod.

### 7.1 Charakteristika nemovitosti

Objekt se nachází v části Brno-město v úplném centru na adrese Bašty 6, parcela č. 349. Dostupnost k objektu je zajištěna veřejnou komunikací a chodníkem. V okolí se nachází dvě zastávky MHD, a to zastávka Nové sady a Hlavní nádraží. Zastávka Hlavní nádraží je zároveň hlavním dopravním uzlem pro noční spoje, velké množství trolejbusů a v neposledním řadě vlakové stanice Brno hlavní nádraží. Budova je však umístěna strategicky tak, že není přesycena hlukem zvenku.

Budova Bašty 6 je historický zděný objekt, který původně sloužil jako bytový dům s byty přístupnými z centrálního schodiště a z dvorních pavlačí. V současnosti je využívána jako administrativní budova. Je situována pod hradební zdi městského opevnění, která ohraničuje prostor za budovou v rozmezí přibližně 5 až 7,5 m. Půdorys budovy je 42 x 13,5 m. Tento základní půdorysní obdélník je doplněn dvorními křídly o délce 2,5 m při levém a 4 m při pravém štítu.

Budova má čtyři nadzemní podlaží a je zcela podsklepena s výjimkou obou dvorních křídel a hlavního vstupu se schodištěm. Má sedlovou střechu se stojatou stolicí krytou pálenými taškami. Podkroví budovy je momentálně nevyužito. Budova je řešena jako podélný dvoutrakt se ztužujícími příčnými zdi o tl. 300 mm rozmístěnými přibližně po 5 metrech. Nosné zdivo má po výšce proměnnou tloušťku od 1 050 mm do 750 mm. Stropy jsou dřevěné trémové. Při adaptaci budovy na kancelářský objekt byla v zadním traktu podél střední nosné zdi vybudována chodba o min. šířce 180 mm. Z ní jsou přístupné jednotlivé kanceláře a místnosti. Budova má celkem tři vstupy z ulice Bašty a dva výstupy v dvorní části.



*Obr. 3 Poloha nemovitosti na mapě (mapy.cz)*



*Obr. 4 Pohled na budovu z ulice Bašty*






## 7.2 Stanovení ceny dle realitního trhu

Pro určení nejlepší varianty využití budovy je potřebné porovnat nemovitost na realitním trhu. Ceny pronájmů byly srovnány s objektem Palác Padowetz, který se nachází na stejné ulici, má totožné využití jako budova, která byla zvolena pro tuto práci, jen s tím rozdílem, že je kompletně rekonstruována. Následně bylo možné z těchto informací vyhodnotit průměrnou cenu pronájmu na m<sup>2</sup> za rok.

Cena za m<sup>2</sup> pro prodej byla stanovena porovnáním nemovitostí na trhu, které jsou dispozičně a polohově podobné jako budova Bašty 6. Průměrné ceny za m<sup>2</sup> jsou pak dále využity pro další výpočty. Pro přehlednost údajů jsou zjištěné hodnoty uvedeny v tabulkách.

Ukázky porovnávaných nemovitostí k porovnání viz příloha 1.

PRONÁJEM		PRODEJ
<b>Administrativní prostory</b>		<b>Administrativní prostory</b>
<i>Cena za m<sup>2</sup> momentálně (Před rekonstrukcí):</i>	<i>Cena za m<sup>2</sup> předpokládaná (Po rekonstrukci):</i>	<i>Cena za m<sup>2</sup> předpokládaná (Po rekonstrukci):</i>
<b>2 052,38 Kč</b>	<b>3 332,53 Kč</b>	<b>42 884,60 Kč</b>
<b>Komerční prostory</b>		<b>Komerční prostory</b>
<i>Cena za m<sup>2</sup> momentálně (Před rekonstrukcí):</i>	<i>Cena za m<sup>2</sup> předpokládaná (Po rekonstrukci):</i>	<i>Cena za m<sup>2</sup> předpokládaná (Po rekonstrukci):</i>
<b>1 648,95 Kč</b>	<b>5 483,03 Kč</b>	<b>50 777,50 Kč</b>
<b>Bytové prostory</b>		<b>Bytové prostory</b>
<i>Cena za m<sup>2</sup> momentálně (Před rekonstrukcí):</i>	<i>Cena za m<sup>2</sup> předpokládaná (Po rekonstrukci):</i>	<i>Cena za m<sup>2</sup> předpokládaná (Po rekonstrukci):</i>
<b>3 445,16 Kč</b>	<b>4 670,25 Kč</b>	<b>78 000,00 Kč</b>
		
<b>Současná výška nájmu budovy Bašty 6</b>	<b>Ceny stanoveny dle nájmů budovy Palác Padowetz</b>	<b>Ceny stanoveny porovnáním realitního trhu města Brna</b>

Tab. 3 Porovnání cenové úrovně dle účelu využití

### 7.3 Varianty příštího využití budovy

Pro daný účel optimalizace jsou zvažovány tři varianty. První je ponechání stávajícího účelu budovy, tedy pouhé základní rekonstrukce a opravy a vybudování dalších kanceláří v podkroví, kde je dostatek prostoru pro další využití.

Druhou variantou je vybudovat v objektu malometrážní bytové jednotky k následnému pronájmu/prodeji, o které by v dané lokalitě díky situaci realitního trhu momentálně mohl být velký zájem.

Poslední návrh je vybudování studií – studentských samostatných bytových jednotek se společnou kuchyní a hygienickou místností.

V každém návrhu byla budova rozšířena o využitelnou plochu podkroví, která je v současnosti nevyužívána, ale je možnost vybudovat tam další obytné podlaží. Dále je v každé variantě uvažováno se stejným řešením 1. PP a 1. NP – přízemí. Prostory 1. PP jsou využívány částečně jako technické zázemí budovy a strojovna, zbylou část plochy suterénu tvoří nově vybudovaný bar, který se do daných prostor a lokality hodí a je z hlediska výnosů lukrativnější, než kdybychom uvažovali s vybudováním běžných sklepů pro nájemníky. V 1. NP je momentálně kadeřnictví, tetovací studio, kosmetika a další komerční prostory, které taktéž s ohledem na lokalitu a přímý vstup do prostor z ulice vykazují dostatečnou výnosnost a jejich momentální využití bylo v tomto případě bez změn. Uvažovány byly v těchto prostorech jen základní opravy a udržování.

Na každou variantu jsem vypracovala v tabulkách základní výměry plochy, její hodnotu při pronájmu a prodeji a taktéž vzorově grafický návrh dispozičního uspořádání ve formě studie pro lepší orientaci v objektu.

<b>Varianta 1</b>	<b>Účel využití</b>	<b>Počet jednotek</b>	<b>Plocha celkem (m<sup>2</sup>)</b>
1. PP – Suterén	Bar	1x	187,59
	Technické zázemí	-	186,19
1. NP – Přízemí	Komerční prostory	5x	430,28
2. NP – 1. patro	Kanceláře	13x	460,81
	Bytová jednotka	1x	
3. NP – 2. patro	Kanceláře	13x	437,89
	Bytová jednotka	1x	
4. NP – 3. patro	Kanceláře	16x	450,15
	Bytová jednotka		
5. NP – 4. patro	Podkroví – nevyužito	-	351,76
<b>Celkem</b>			<b>2 504,49</b>

Tab. 4 Původní dispozice objektu před rekonstrukcí

### Pro výpočty byly použity následovné vztahy:

Pro účely pronájmu byla cena zjišťována vztahem:

$$VH = \frac{((\text{roční hrubý příjem z nemovitosti}) \times 0,9) - 25 \% \text{ náklady}}{\text{míra kapitalizace}} \times 100 \% \quad (9)$$

0,9 - ztráty z nájmu z titulu neplaceného nájemného nebo změny nájemníka

25 % - náklady z titulu provozu a vlastnictví nemovitosti vč. závazků vůči státu

VH - cena, která směřuje k ceně obvyklé

Pro prodej zvolené kategorie nemovitostí byl použitý vztah:

$$\text{Hrubý příjem} = \text{plocha m}^2 \times \text{cena za m}^2 \quad (10)$$

Od **hodnoty vycházející z rozprodeje stavby po jednotkách** je následně **odečteno 15 %**. Je to z důvodu zohlednění budoucích vzniklých nákladů na prodej, tedy na služby spojené s právní a realitní činností a následný vklad do katastru nemovitostí.

#### 7.3.1 Varianta 1 – Původní stav s rekonstrukcí

První variantou využití objektu je ponechání účelu budovy jako administrativní. V 5. NP je navíc uvažováno s vybudováním kanceláří s celkovou podlahovou plochou 319,60 m<sup>2</sup>.

Varianta 1	Účel využití	Počet jednotek	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Chodba (m <sup>2</sup> )	Plocha celkem (m <sup>2</sup> )
<i>Původní stav s rekonstrukcí</i>					
1. PP – Suterén	Bar Technické zázemí	1x -	187,59 186,19	X	373,78
1. NP – Přízemí	Komerční prostory	5x	356,41	73,87	430,28
2. NP – 1. patro	Kanceláře	14x	428,67	32,14	460,81
3. NP – 2. patro	Kanceláře	14x	405,08	32,81	437,89
4. NP – 3. patro	Kanceláře	16x	417,88	32,27	450,15
5. NP – 4. patro - Podkroví	Kanceláře	12x	319,60	32,16	351,76
<b>Celkem</b>			<b>2 301,24</b>	<b>203,25</b>	<b>2 504,49</b>

Tab. 5 Výměra objektu po rekonstrukci – varianta administrativní budovy



## Výpočet - Pronájem 1

### Bar

Plocha 187,59 m<sup>2</sup> x cena za m<sup>2</sup> 5 483,03 Kč → 1 028 561,60 Kč

### Komerční plochy

Plocha 356,41 m<sup>2</sup>, cena za m<sup>2</sup> 5 483,03 Kč → 1 954 206,72 Kč

### Kanceláře

Plocha 1 142,56 m<sup>2</sup>, cena za m<sup>2</sup> 3 332,53 Kč → 3 807 615,48 Kč

**Celkem** = 6 790 383,80 Kč

$$VH = \frac{((6\,790\,383,80) \times 0,9) - 1\,697\,595,95}{6,5\%} \times 100\%$$

<b>VÝNOSOVÁ HODNOTA</b>	<b>67 903 838,00 Kč</b>
-------------------------	-------------------------

## Výpočet - Prodej 1

### Bar

Plocha 187,59 m<sup>2</sup> a cena za m<sup>2</sup> 50 777,50 Kč → 9 525 351,23 Kč

### Komerční plochy

Plocha 356,41 m<sup>2</sup> a cena za m<sup>2</sup> 50 777,50 Kč → 18 097 608,78 Kč

### Kanceláře

Plocha 1 142,56 m<sup>2</sup> a cena za m<sup>2</sup> 42 884,60 Kč → 67 381 570,06 Kč

Náklady na prodej (-15 %) → 14 258 448,47 Kč

**= Hodnota vycházející z prodeje po jednotkách**

<b>HODNOTA Z PRODEJE</b>	<b>80 746 081,59 Kč</b>
--------------------------	-------------------------

### 7.3.2 Varianta 2 – Bytový dům

Druhou variantou využití objektu je rekonstrukce na původní účel budovy, a to bytový dům. V 5. NP je navíc uvažováno s vybudováním šesti bytů.

Varianta 2	Účel využití	Počet jednotek	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Chodba (m <sup>2</sup> )	Plocha celkem (m <sup>2</sup> )
<i>Rekonstrukce na byty</i>					
1. PP – Suterén	Bar Technické zázemí + Sklepy	1x -	187,59 186,19	X	373,78
1. NP – Přízemí	Komerční prostory (nájemní jednotka)	5x	344,79	85,31	430,10
2. NP – 1. patro	Bytová jednotka (samostatné BJ)	10x	354,74	106,07	460,81
3. NP – 2. patro	Bytová jednotka (samostatné BJ)	8x	343,8	94,09	437,89
4. NP – 3. patro	Bytová jednotka (samostatné BJ)	8x	347,33	102,82	450,15
5. NP – 4. patro – Podkroví	Bytová jednotka (samostatné BJ)	6x	319,60	32,16	351,76
<b>Celkem</b>			<b>2 084,04</b>	<b>420,45</b>	<b>2 504,49</b>

Tab. 6 Výměra objektu po rekonstrukci – varianta bytového domu

#### Výpočet – Pronájem 2

##### Bar

Plocha 187,59 m<sup>2</sup> x cena za m<sup>2</sup> 5 483,03 Kč → **1 028 561,60 Kč**

##### Komerční plochy

Plocha 356,41 m<sup>2</sup>, cena za m<sup>2</sup> 5 483,03 Kč → **1 954 206,72 Kč**

##### Byty

Plocha 1 365,47 m<sup>2</sup> a cena za m<sup>2</sup> 4 670,25 Kč → **6 377 086,27 Kč**

##### Celkem

= **9 359 854,59 Kč**

$$VH = \frac{((9\,359\,854,59) \times 0,9) - 2\,339\,963,65}{6,0\%} \times 100\%$$

<b>VÝNOSOVÁ HODNOTA</b>	<b>101 398 424,73 Kč</b>
-------------------------	--------------------------

## Výpočet - Prodej 2

### Bar

Plocha 187,59 m<sup>2</sup> a cena za m<sup>2</sup> = 50 777,50 Kč → 9 525 351,23 Kč

### Komerční plochy

Plocha 356,41 m<sup>2</sup> a cena za m<sup>2</sup> = 50 777,50 Kč → 18 097 608,78 Kč

### Byty

Plocha 1 365,47 m<sup>2</sup> a cena za m<sup>2</sup> = 78 000,00 Kč → 106 506 660,00 Kč

Náklady na prodej (-15 %) → 20 118 072,01 Kč

**= Hodnota vycházející z prodeje po jednotkách**

<b>HODNOTA Z PRODEJE</b>	<b>114 002 408,04 Kč</b>
--------------------------	--------------------------

### 7.3.3 Varianta 3 - Studentské jednotky

Třetí variantou využití objektu je vybudování studií - studentských samostatných bytových jednotek se společnou kuchyní a hygienickou místností v každém patru.

Varianta 3	Účel využití	Počet jednotek	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Chodba (m <sup>2</sup> )	Plocha celkem (m <sup>2</sup> )
1. PP - Suterén	Bar Technické zázemí + Sklepy	1x -	187,59 186,19	X	373,78
1. NP - Přízemí	Komerční prostory (nájemní jednotka)	5x	356,41	73,87	430,28
2. NP - 1. patro	Nájemní jednotka Hygienické zázemí Kuchyňka	13x 1x 1x	428,67	32,14	460,81
3. NP - 2. patro	Nájemní jednotka Hygienické Zázemí Kuchyňka	14x 1x 1x	405,08	32,81	437,89
4. NP - 3. patro	Nájemní jednotka Hygienické zázemí Kuchyňka	16x 1x 1x	417,88	32,27	450,15
5. NP - 4. patro - Podkroví	Nájemní jednotka Hygienické zázemí Kuchyňka	10x 1x 1x	319,60	32,16	351,76
<b>Celkem</b>			<b>2 084,04</b>	<b>420,25</b>	<b>2 504,67</b>

Tab. 7 Výměra objektu po rekonstrukci - varianta studentského domu

### Výpočet - Pronájem 3

#### Bar

Plocha 187,59 m<sup>2</sup> x cena za m<sup>2</sup> 5 483,03 Kč → 1 028 561,60 Kč

#### Komerční plochy

Plocha 356,41 m<sup>2</sup>, cena za m<sup>2</sup> 5 483,03 Kč → 1 954 206,72 Kč

#### Studie

V případě studií, byla suma ročního pronájmu stanovena:

Počet jednotek x ∑ nájmu x 12 měsíců

V budově vznikne 53 samostatných jednotek, uvažován byl průměrný měsíční nájem 8 500 Kč/měsíc na jednotku a od celkové sumy odečteno 25 % (náklady).

Výsledná suma z nájmu studií za rok → 5 406 000,00 Kč

**Celkem** = 8 388 768,32 Kč

$$VH = \frac{((8\,388\,768,32) \times 0,9) - 2\,097\,192,08}{6,0\%} \times 100\%$$

<b>VÝNOSOVÁ HODNOTA</b>	<b>90 878 323,47 Kč</b>
-------------------------	-------------------------

### Výpočet - Prodej 3

#### Bar

Plocha 187,59 m<sup>2</sup> a cena za m<sup>2</sup> 50 777,50 Kč → 9 525 351,23 Kč

#### Komerční plochy

Plocha 356,41 m<sup>2</sup> a cena za m<sup>2</sup> 50 777,50 Kč → 18 097 608,78 Kč

#### Studie

Plocha 1 365,47 m<sup>2</sup> a cena za m<sup>2</sup> 58 500,00 Kč → 106 506 660,00 Kč

Náklady na prodej (-15 %) → 16 125 443,25 Kč

**= Hodnota vycházející z prodeje po jednotkách**

<b>HODNOTA Z PRODEJE</b>	<b>91 377 511,75 Kč</b>
--------------------------	-------------------------

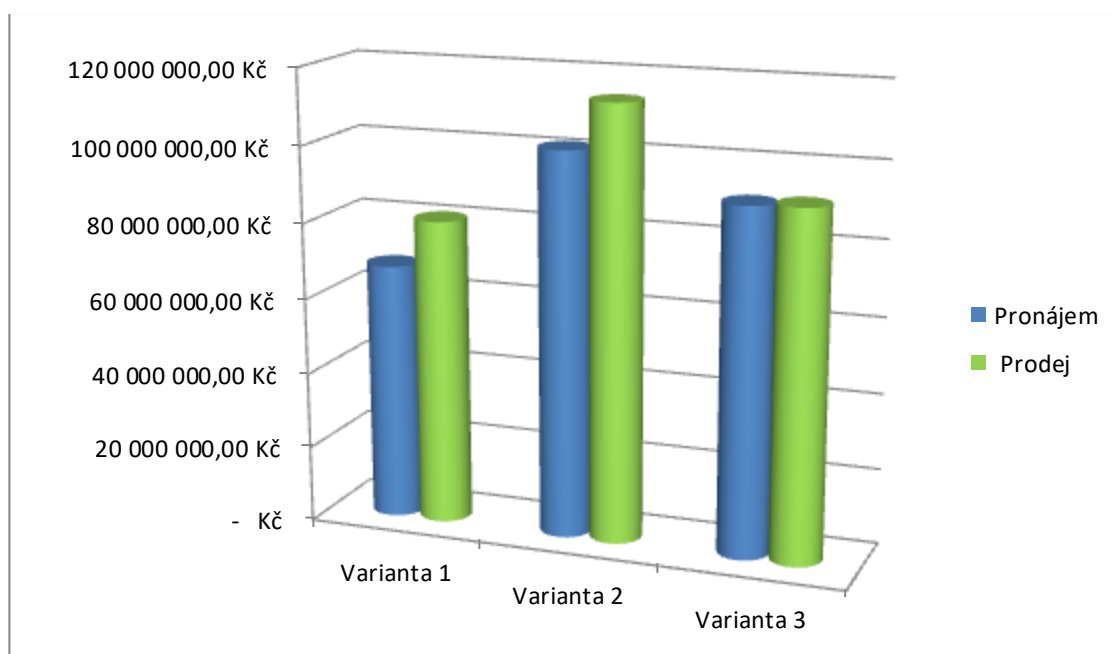
## 8 Vyhodnocení efektivity bez přihlédnutí na budoucí investici do rekonstrukce

Z uvedených výpočtů a průzkumu trhu vyplývá, že nejhorší ze všech vyšla cena a obchodovatelnost varianty 1 v skupině administrativních prostor. Odůvodněním nízké ceny u této kategorie nemovitostí by mohlo být fakt, že v současnosti v Brně vzniká velký počet kancelářských prostorů a pomalu nastává situace přesycení trhu administrativními budovami, a tím ve všeobecnosti klesá jejich cena. Zatímco nejlepším řešením v této oblasti vyšlo rozprodat budovu na byty. Je tomu tak z důvodu nedostatku bytů v městě Brno a obzvláště v centru. Pro lepší porovnání jsou všechny výsledky shrnuty v tabulce a následně v grafu.

Důležité je ale nezapomínat na stav objektu a nutnost do objektu dále investovat, což může pohled na každou variantu zásadně ovlivnit.

	<b>Pronájem</b>	<b>Prodej</b>
<b>Varianta 1</b>	67 903 838,00 Kč	80 746 081,59 Kč
<b>Varianta 2</b>	101 398 424,73 Kč	114 002 408,04 Kč
<b>Varianta 3</b>	90 878 323,47 Kč	91 377 511,75 Kč

Tab. 8 Porovnání výnosů z jednotlivých variant bez nákladů na rekonstrukci



Obr. 5 Vyhodnocení jednotlivých variant bez nákladů na rekonstrukci

## 9 Promítnutí nákladů spojené s rekonstrukcí stavby pro jednotlivé alternativy

Vzhledem k stavu posuzované nemovitosti je nutné u plánovaných variant uvažovat i s položkou vzniklých nákladů, které budou nutné při rekonstrukci. Pro jednotlivé varianty bude určena následovně:

*Celkové  $m^3$  x náklady na  $1 m^3$*

<b>Podlaží</b>	<b>OP (<math>m^3</math>)</b>
1. PP – Suterén	1 009,21
1. NP – Přízemí	1 613,55
2. NP – 1. patro	1 612,83
3. NP – 2. patro	1 401,25
4. NP – 3. patro	1 282,93
5. NP – 4. patro (Podkroví)	1 055,28
<b>Celkem</b>	<b>7 975,05</b>

*Tab. 9 Výměry jednotlivých podlaží v  $m^3$*

## 9.1 Varianta 1

První varianta je využití prostor pro komerční účely a administrativní využití. Toto využití je totožné s aktuálním využitím nemovitosti, takže v této variantě nejsou nutné žádné zásadní stavební úpravy. Jedinou velkou nákladovou položkou je kompletní vybudování prostorů kanceláří v podkroví.

Podlaží	OP (m <sup>3</sup> )	Cena/m <sup>3</sup>	Náklady celkem
1. PP – Suterén	1 009,21	400,00 Kč	403 682,40 Kč
1. NP – Přízemí	1 613,55	400,00 Kč	645 420,00 Kč
2. NP – 1. patro	1 612,83	400,00 Kč	645 132,00 Kč
3. NP – 2. patro	1 401,25	400,00 Kč	560 500,00 Kč
4. NP – 3. patro	1 282,93	400,00 Kč	513 172,00 Kč
5. NP – 4. patro (Podkroví)	1 055,28	4 500,00 Kč	4 748 760,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>7 516 666,40 Kč</b>

Tab. 10 Náklady na rekonstrukci varianty 1

Bez nákladů na rekonstrukci			Po odečtu nákladů na rekonstrukci	
Výnosová hodnota z pronájmu stavby (Kč)	Hodnota vycházející z prodeje po jednotkách (Kč)	Celkové náklady na realizaci této varianty (Kč)	Výnosová hodnota z pronájmu stavby (Kč)	Hodnota vycházející z prodeje po jednotkách (Kč)
67 903 838,00	80 746 081,59	7 516 666,40	60 387 171,60	73 229 415,19

Tab. 11 Výnosová hodnota varianty č. 1 po odečtu nákladů

## 9.2 Varianta 2

Druhá varianta uvažuje s využitím prostor pro převážně bytové účely a spodní patra pro účely komerční. Ve variantě komerčních prostor jsou náklady vyčísleny na m<sup>3</sup>, v podlažích, kde je uvažováno s využitím pro bytové účely, jsou náklady vyčísleny na 1 bytovou jednotku. Podkroví, které je nevyužíváno, bude muset být kompletně vybudováno, takže jsou náklady rozpočítané opět na cenu za m<sup>3</sup>.

Podlaží	Počet bytů	Cena/byt	OP (m <sup>3</sup> )	Cena/m <sup>3</sup>	Náklady celkem
1. PP – Suterén	-	-	1 009,21	400,00 Kč	403 682,40 Kč
1. NP – Přízemí	-	-	1 613,55	400,00 Kč	645 420,00 Kč
2. NP – 1. patro	10	250 000,00 Kč	1 612,83	-	2 500 000,00 Kč
3. NP – 2. patro	8	250 000,00 Kč	1 401,25	-	2 000 000,00 Kč
4. NP – 3. patro	8	250 000,00 Kč	1 282,93	-	2 000 000,00 Kč
5. NP – 4. patro (Podkroví)	-	-	1 055,28	5 500,00 Kč	5 804 040,00 Kč
<b>Celkem</b>					<b>13 353 142,40 Kč</b>

Tab. 12 Náklady na rekonstrukci varianty 2

Bez nákladů na rekonstrukci		Po odečtu nákladů na rekonstrukci		
Výnosová hodnota z pronájmu stavby (Kč)	Hodnota vycházející z prodeje po jednotkách (Kč)	Celkové náklady na realizaci této varianty (Kč)	Výnosová hodnota z pronájmu stavby (Kč)	Hodnota vycházející z prodeje po jednotkách (Kč)
90 878 323,47	91 377 511,75	13 353 142,40	88 045 282,33	100 649 265,64

Tab. 13 Výnosová hodnota varianty č. 2 po odečtu nákladů



### 9.3 Varianta 3

Poslední varianta – úprava prostor pro studie - studentské jednotky. U komerčních prostor je v 1. PP a 1. NP nutné udělat pouze základní úpravy a udržovací práce. V dalších NP je uvažováno se zachováním koupelen a WC na původním místě a je nutné pouze vybudování nových vchodů do studentských pokojů a drobné základní rekonstrukce. Nejvýraznější položkou jsou prostory 5. NP, tedy prostory v podkroví. Je nutné opět kompletní vybudování celého patra, takže je cena za m<sup>3</sup> nejvyšší.

Podlaží	OP (m <sup>3</sup> )	Cena/m <sup>3</sup>	Náklady celkem
1. PP – Suterén	1 009,21	400,00 Kč	403 682,40 Kč
1. NP – Přízemí	1 613,55	400,00 Kč	645 420,00 Kč
2. NP – 1. patro	1 612,83	1 200,00 Kč	1 935 396,00 Kč
3. NP – 2. patro	1 401,25	1 200,00 Kč	1 681 500,00 Kč
4. NP – 3. patro	1 282,93	1 200,00 Kč	1 539 516,00 Kč
5. NP – 4. patro (Podkroví)	1 055,28	4 800,00 Kč	5 065 344,00 Kč
<b>Celkem</b>			<b>11 270 858,40 Kč</b>

Tab. 14 Náklady na rekonstrukci varianty 3

Bez nákladů na rekonstrukci			Po odečtu nákladů na rekonstrukci	
Výnosová hodnota z pronájmu stavby (Kč)	Hodnota vycházející z prodeje po jednotkách (Kč)	Celkové náklady na realizaci této varianty (Kč)	Výnosová hodnota z pronájmu stavby (Kč)	Hodnota vycházející z prodeje po jednotkách (Kč)
90 878 323,47	91 377 511,75	11 270 858,40	79 607 465,07	80 106 653,35

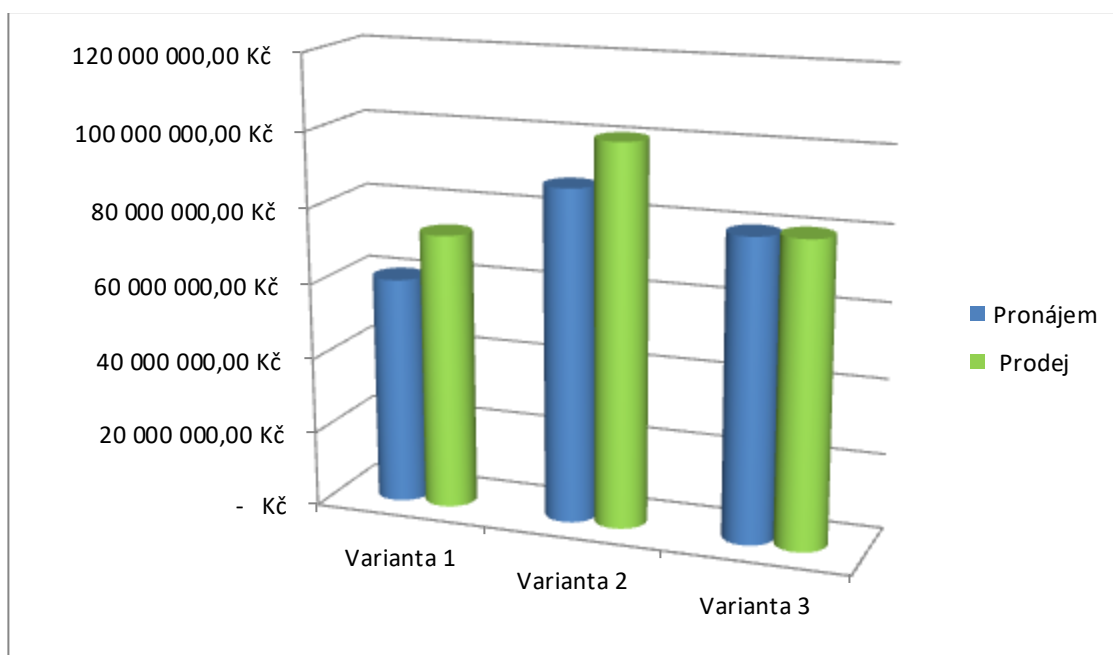
Tab. 15 Výnosová hodnota varianty č. 3 po odečtu nákladů

## 10 Vyhodnocení optimalizace

Po finálním odečtu nákladů na rekonstrukci vychází výsledky jednotlivých hodnot totožně jako z předchozího bodu č. 9 – pouze snižené o náklady. Využití prostor k vybudování bytů a následný rozprodej vychází i po odečtu nákladů jako nejvýhodnější varianta. Jak už je výše uvedeno, tato situace je zapříčiněna nedostatkem bytů v Brně a zároveň lukrativní pozicí budovy. Proto je nejlepším řešením pro tento objekt varianta č. 2 v řešení rozprodejem po jednotkách.

	<b>Pronájem</b>	<b>Prodej</b>
<b>Varianta 1</b>	60 387 171,60 Kč	73 229 415,19 Kč
<b>Varianta 2</b>	88 045 282,33 Kč	100 649 265,64 Kč
<b>Varianta 3</b>	79 607 465,07 Kč	80 106 653,35 Kč

Tab. 16 Porovnání výnosů z jednotlivých variant po odečtu nákladů na rekonstrukci



Obr. 6 Vyhodnocení jednotlivých variant po odečtu nákladů na rekonstrukci

## 11 Závěr

Hlavním cílem mé bakalářské práce bylo popsat způsoby oceňování nemovitostí, analyzovat trh s nemovitostmi a následně vyhodnotit, jaká varianta využití by byla pro současnou situaci na realitním trhu nejvýhodnější.

Teoretická část v úvodu popisuje základní pojmy a terminologii využívanou při oceňování nemovitostí dle zákonů a norem. Následně definuje stavebně technický stav nemovitostí a popisuje životnost, stáří a opotřebení, na které je v této problematice kladen velký důraz. Dále teoretická část vymezuje základní druhy cen a metody oceňování nemovitostí. V závěru teoretické části je popsán realitní trh, subjekty realitního trhu a hlavní vlivy na prodejnost a cenu nemovitosti. Z čehož vyplynulo, že bohužel ne všechny inzeráty a nabídky realitních kanceláří jsou využitelné k účelům oceňování. Často tomu tak je z důvodu neuvedení přesné podlahové plochy, neúplnosti údajů v inzerátech a v neposlední řadě neodpovídající ceny z důvodu příliš podsažené ceny anebo naopak příliš vysoká cena – tedy ani jedna z cen není použitelná pro požadované účely.

Následně byla aplikována teoretická část na reálnou stojící stavbu, administrativní budovu na adrese Bašty 6 v úplném centru města Brna. Jedná se o historickou budovu, která původně sloužila jako budova bytová. Budova je řešená dispozičně velmi dobře, takže má hned několik možností budoucího využití. Ve všech variantách bylo uvažováno s vybudováním dalších prostor v 5. NP. Už původní projektová dokumentace uvažovala s dodatečným vybudováním podkrovních prostor, tudíž by byla škoda tohoto prostoru nevyužít. Varianty jsem vybírala s přihlédnutím na různé aspekty a bylo uvažováno s budoucím pronájmem nebo okamžitým prodejem – a následně tyto dvě alternativy porovnány. Ve všech variantách využití vyšla alternativa prodeje nejvýhodnější.

První varianta bylo zachování současného využití – administrativní budova. Volba tohoto řešení byla zvažována na základě očekávaných nejnižších nákladů a nejmenších stavebních úprav. Avšak toto řešení vyšlo ze všech nejhůř z důvodu postupného přesycení realitního trhu v městě Brno tímto typem nemovitostí. Další variantou byla úprava prostor pro studie, tedy vybudování studentských samostatných pronajimatelných jednotek. Nad touto variantou jsem uvažovala z důvodu, že je Brno studentské město a nápad podobného charakteru by mohl najít dostatečné uplatnění. Z pohledu okamžité obchodovatelnosti sice nevyšla tato varianta jako nejvýhodnější, avšak já osobně ji považuji za zajímavou. Ve finále tedy nejvýhodnější variantou bylo vybudování bytů. Tato varianta byla zvolena cíleně kvůli nedostatku bytů v městě Brno a taktéž díky lukrativní lokalitě budovy, není tedy překvapením, že i po odečtu vysokých nákladů na rekonstrukci je nejlepším řešením pro tento objekt varianta č. 2, řešení rozprodejem po samostatných jednotkách. A toto využití v závěru mé bakalářské práce také doporučuji.

Zpracování bakalářské práce na toto téma vnímám jako velmi přínosné, tato problematika je velmi zajímavá a doufám, že své vědomosti budu moct využít i v budoucnu. Vypracování práce splnilo mé očekávání a zároveň cíl práce ve všech bodech.

## 12 Seznam použitých zdrojů

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [2] BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. ISBN 978-80-7204-704-8.
- [3] KORYTÁROVÁ, Jana. *Principles of economics: Základy ekonomie*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-214-2662-4.
- [4] ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon č. 89/2012 ze dne 3. února 2012, aktuální znění, Nový občanský zákoník*. In: Sbírka zákonů České republiky. [cit. 2018-05-17]  
Dostupný z: <https://www.podnikatel.cz/zakony/novy-obcansky-zakonik/f4582894/>
- [5] ČESKÁ REPUBLIKA, *Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 23. srpna 2013, aktuální znění Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. In: Sbírka zákonů České republiky. [cit. 2018-05-17]  
Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [6] ČESKÁ REPUBLIKA, *Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 10. července 1997, Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)* In: Sbírka zákonů České republiky. [cit. 2018-05-17]  
Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151#cast1>
- [7] ČESKÁ REPUBLIKA, *Vyhláška č. 441/2013, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění pozdější vyhlášky 457/2017 Sb.* In: Sbírka zákonů České republiky. [cit. 2018-05-17]  
Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441#cast3>
- [8] ČESKÁ REPUBLIKA, *Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 11. května 2006, Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)* In: Sbírka zákonů České republiky. [cit. 2018-05-17]  
Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183#cast5>
- [9] ČESKÁ REPUBLIKA, *Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., ze dne 20. listopadu 2013, Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím* In: Sbírka zákonů České republiky. [cit. 2018-05-17]  
Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366#cast2>
- [10] ČESKÁ REPUBLIKA, *Vyhláška č. 501/2006 Sb., ze dne 28. listopadu 2006, Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území*. In: Sbírka zákonů České republiky. [cit. 2018-05-17]  
Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>
- [11] ČESKÁ REPUBLIKA, *Zákon č. 235/2004 Sb. ze dne 23. dubna 2004, Zákon o dani z přidané hodnoty* In: Sbírka zákonů České republiky. [cit. 2018-05-17]  
Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-235>

- [12] PAČESOVÁ, Hana. *Kapitoly z mikroekonomie a z dějin ekonomických studií*. Praha: Vodnář, 2010, ISBN:978-80-7439-005-0.
- [13] TICHÁ, Kateřina. *Vlivy působící na cenu obvyklou nemovitostí*. Brno, 2014. 75 s., 53 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk.
- [14] *Odhad tržní ceny nemovitosti, realitnilupa.cz* [online]. Mgr. Ing. Petr Štěrba, 2011 [cit. 2018-05-17].  
Dostupné z: <http://realitnilupa.cz/odhad-ceny.html>
- [15] *Co znamená pojem – Cena zvláštní obliby? Muj-Pravnik.cz* [online]. Nomart Studio: Mgr. Daniel Hušek, 2014 [cit. 2018-05-17].  
Dostupné z: <http://mujpravnik.cz/co-znamenaja-pojem-cena-zvlastni-obliby/>
- [16] ASOCIACE REALITNÍCH KANCELÁŘÍ ČESKÉ REPUBLIKY [online], *Proč využívat služeb realitních kanceláří – členů ARK ČR*, [cit. 2018-05-17]  
Dostupné z: [http://www.arkcr.cz/?c\\_id=2097](http://www.arkcr.cz/?c_id=2097)
- [17] SMĚTÁKOVÁ, Pavla. *Analýza realitního trhu*. Praha, 2014. Diplomová práce. Bankovní institut vysoká škola Praha, Finance a ekonomie. Vedoucí práce Ing. Petr Ort, Ph.D.
- [18] *Cena a hodnota obvyklá, tržní a přiměřená, znalec-it.cz* [online], Ing. Jan Krestýn [cit. 2018-05-17]  
Dostupné z: [http://www.znalec-it.cz/files/Cena\\_obvykla\\_trzni\\_primerena.pdf](http://www.znalec-it.cz/files/Cena_obvykla_trzni_primerena.pdf)
- [19] *Základní definice a pojmy z investiční výstavby, pavlat-znalec.cz* [online], Ing. Josef Pavlát, 2010 [cit. 2018-05-17]  
Dostupné z: <http://www.pavlat-znalec.cz/investing/stpr/stpr/stpr06.html>
- [20] ČESKÁ REPUBLIKA, *Zákon č. 563/1991 Sb. ze dne 31. prosince 1991, Zákon o účetnictví*. In: Sběrka zákonů České republiky. [cit. 2018-05-17]  
Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-501>
- [21] ČESKÁ REPUBLIKA, *Vyhláška č. 268/2009 Sb. ze dne 26. srpna 2009, Vyhláška o technických požadavcích na stavby*. In: Sběrka zákonů České republiky. [cit. 2018-05-17]  
Dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>

## **13 Seznam obrázků**

Obr. 1 Metoda přímého porovnání

Obr. 2 Ocenění pomocí koeficientu prodejnosti

Obr. 3 Poloha nemovitosti na mapě (mapy.cz)

Obr. 4 Pohled na nemovitost z ulice Bašty

Obr. 5 Vyhodnocení jednotlivých variant bez nákladů na rekonstrukci

Obr. 6 Vyhodnocení jednotlivých variant po odečtu nákladů na rekonstrukci

## **14 Seznam tabulek**

- Tab. 1 Systém cen v ČR podle cenového práva (2015)
- Tab. 2 Princip metody zbytku a další případy použití reziduální metody
- Tab. 3 Porovnání cenové úrovně dle účelu využití
- Tab. 4 Původní dispozice objektu před rekonstrukcí
- Tab. 5 Výměra objektu po rekonstrukci – varianta administrativní budovy
- Tab. 6 Výměra objektu po rekonstrukci – varianta bytového domu
- Tab. 7 Výměra objektu po rekonstrukci – varianta studentského domu
- Tab. 9 Výměry jednotlivých podlaží v m<sup>3</sup>
- Tab. 10 Náklady na rekonstrukci varianty 1
- Tab. 11 Výnosová hodnota varianty č. 1 po odečtu nákladů
- Tab. 12 Náklady na rekonstrukci varianty 2
- Tab. 13 Výnosová hodnota varianty č. 2 po odečtu nákladů
- Tab. 14 Náklady na rekonstrukci varianty 3
- Tab. 15 Výnosová hodnota varianty č. 3 po odečtu nákladů
- Tab. 16 Porovnání výnosů z jednotlivých variant po odečtu nákladů na rekonstrukci

## **15 Seznam použitých zkratk**

OP	Obestavěný prostor
BD	Bytový dům
B	Byt
P	Prodejní plocha
VH	Výnosová hodnota
CP	Cenový předpis
THU	Technicko-hospodářský ukazovatel
TH	Technická hodnota
ZC	Základní cena
ZCU	Základní cena upravená
CK	Celkový koeficient
DPH	Daň z přidané hodnoty
NP	Nadzemní podlaží
PP	Podzemní podlaží
OV	Oceňovací vyhláška
OZ	Občanský zákoník
RK	Realitní kancelář



## **16 Seznam příloh**

Příloha 1 – Ukázky inzerátů porovnávaných objektů v stejné lokalitě města Brna

Příloha 2 – Fotografie objektu

Příloha 3 – Katastrální mapa a ortofotomapa

Příloha 4 – Projektová dokumentace objektu Bašty 6 – Stávající stav

Příloha 5 – Návrh nového dispozičního řešení varianta 1

Příloha 6 – Návrh nového dispozičního řešení varianta 2

Příloha 7 – Návrh nového dispozičního řešení varianta 3

Příloha 8 – Dokumentace k objektu Palác Padowetz