

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

POROVNÁNÍ CEN BYTOVÉHO DOMU V K.Ú. BUČOVICE STANOVENÝCH DEL PLATNÝCH OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

PRICE COMPARISON OF AN APARTMENT BUILDING IN THE BUČOVICE CADASTRAL AREA
ACCORDING TO THE VALID VALUATION REGULATIONS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MICHAL ČERNÝ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. JIŘÍ KARABEC

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Michal Černý

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Porovnání cen bytového domu v k.ú. Bučovice stanovených dle platných oceňovacích předpisů

v anglickém jazyce:

Price Comparison of an Apartment Building in the Bučovice Cadastral Area According to the Valid Valuation Regulations

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je pojednat o metodách oceňování bytového domu a formou případové studie stanovit cenu vybrané nemovitosti dvěma způsoby:

1) Pro případ, že se jedná o jeden celek, který lze pronajmout.

2) Pro případ, že je dům rozdělen prohlášením vlastníka na jednotlivé bytové jednotky.

V prvním případě bude ocenění provedeno kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění. V druhém případě bude cena stanovena součtem cen jednotlivých bytových jednotek porovnávacím způsobem.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je v případové studii analyzovat, jakým způsobem se může cena bytového domu změnit tím, že se změní způsob vlastnictví (v návaznosti na katastrální a bytový zákon) a to bez stavebně-technických změn.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
Vyhláška č. 3/2008 ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.,
Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů,
Zákon č. 344/1992 Sb., katastrální zákon,
Teorie oceňování nemovitostí, Bradáč A. a kol.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jiří Karabec

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/2010.

V Brně, dne 30.10.2009

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

Abstrakt

Diplomová práce seznamuje s dvěma různými možnostmi ocenění nemovitosti. S důrazem na odlišné vlastnictví bytového domu. V prvním případě se na budovu nahlíží jako na celek a je využita kombinace výnosového a nákladového způsobu ocenění. V druhém případě je bytový dům rozdělen na jednotlivé bytové jednotky a oceněn metodou porovnávací. Obě tyto metody jsou provedeny v souladu s vyhláškou č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb. V závěru jsou pak tyto získané hodnoty porovnány a zhodnoceny.

Abstract

Diploma thesis introduces two different options for property valuation. With an emphasis on the different ownership of the apartment building. In the first case, the building seen as a whole and used the combination of yield and cost method of valuation. In the second case, a building is divided into individual residential units and valued method of comparison. Both methods are conducted in accordance with Decree No. 3 / 2008 digest Implement certain provisions of Act No. 151/1997 digest., Valuation of property and amending certain laws, as amended (Decree valuation), as follows of the changes made by Decree No. 456/2008 digest. and No. 460/2009 digest. In conclusion, the following derived values were compared and evaluated.

Klíčová slova

Bytový dům, pozemek, ocenění, výnos, náklad, kombinace, porovnání, cena, stavba, metoda, podlaží.

Keywords

Apartment building, lot, assessment, pay – off, expense, combinatio, comparsion, price, building structure, method, floor.

Bibliografická citace

ČERNÝ, M. Porovnání cen bytového domu v k.ú. Bučovice stanovených dle platných oceňovacích předpisů. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2010. 75 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Jiří Karabec.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 28. 5. 2010

.....
podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl především poděkovat vedoucímu mojí diplomové práce Ing. Jiřímu Karabci, za spolupráci, cenné rady a připomínky, které mi pomohly při vypracování. Dále Ing. Miluši Horáckové, za poskytnutí původních, dochovaných výkresových materiálů.

OBSAH

Úvod	9
1 Základní rozdělení	10
1.1 Pojmy.....	10
1.1.1 Odhadce	10
1.1.2 Soudní znalec.....	11
1.1.3 Bytový dům	12
1.2 Vlastnictví bytů a nebytových prostor.....	12
1.3 Dělení budovy na jednotky.....	14
1.4 Některá práva a povinnosti vlastníků jednotek	15
1.5 Oceňování bytů a nebytových prostor podle cenových předpisů	17
1.6 Životnost staveb.....	18
2 Podklady pro oceňování nemovitostí	21
3 Oceňování výnosovým způsobem	24
3.1 Názvosloví.....	24
3.2 Definice výnosové hodnoty	27
4 Oceňování nákladovým způsobem.....	28
4.1 Cena za stavebně technickou hodnotu (reprodukční cena)	28
4.1.1 Individuální cenová kalkulace	28
4.1.2 Podrobný položkový rozpočet	28
4.1.3 Souhrnný rozpočet	29
4.1.4 Metody agregovaných položek.....	29
4.2 Zjištění výchozí ceny stavby dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.....	30
4.3 Zjištění výchozí ceny venkovních úprav podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.....	32
4.4 Zjištění výchozí ceny pozemků podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.....	33
5 Opotřebení staveb	35
5.1 Všeobecně k opotřebení staveb	35
5.2 Klasické metody výpočtu opotřebení	36
5.2.1 Metoda lineární.....	37
5.2.2 Metoda kvadratická	37
5.2.3 Porovnání klasických metod výpočtu opotřebení.....	37
5.3 Analytické metody.....	38
6 Ocenění porovnávacím způsobem.....	39
7 Případová studie	41
7.1 Předmět ocenění	41
7.2 Ocenění bytového domu nákladovým způsobem.....	45
7.2.1 Výpočet ceny - budova	45
7.2.2 Venkovní úpravy	48
7.2.3 Pozemek bytového domu č. p. 920.....	50
7.2.4 Ocenění stavebního pozemku.....	51
7.2.5 Rekapitulace – ocenění nákladovým způsobem.....	52
7.3 Výpočet ceny objektu výnosovým způsobem	53
7.3.1 Nájemné.....	53
7.4 Kombinace nákladového a výnosového způsobu.....	55
7.4.1 Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění.....	55
7.5 Výpočet ceny metodou porovnávací	56
7.5.1 Popis jednotlivých podlaží.....	56
7.5.2 Provedené výpočty	58
7.5.3 Podíl z ceny pozemku.....	66

7.5.4	Rekapitulace	66
7.6	Zhodnocení případové studie.....	68
	Závěr	69
	Seznam použité literatury	71
	Seznam tabulek.....	72
	Seznam příloh.....	73
	Přílohy	74

Úvod

Diplomová práce na téma Porovnání cen bytového domu v k.ú. Bučovice, stanovených dle platných oceňovacích předpisů, by měla být odpovědí na otázku: Jakým způsobem se může cena bytového domu změnit tím, že se změní způsob vlastnictví a to bez stavebně-technických změn? Další stěžejní otázky, které by měly být zodpovězeny jsou tyto: Jaká bude cena nemovitosti po ocenění provedeném kombinací výnosového a nákladového způsobu? A to za předpokladu, že se jedná o jeden celek, který lze pronajmout. A jaká bude celková cena stanovená součtem cen jednotlivých bytových jednotek porovnávacím způsobem? Za předpokladu, že je bytový dům rozdělen prohlášením vlastníka na jednotlivé bytové jednotky.

Diplomová práce je rozdělena do dvou vzájemně se doplňujících částí. První část by se dala charakterizovat jako část teoretická, ve které jsou obecně popsány informace o bytových domech a způsoby výpočtu cen různými způsoby. V části druhé, praktické, jsou pak popsány a zdůvodněny postupy výpočtů, stanovené na konkrétní bytový dům, popřípadě jeho bytové jednotky.

Hlavním zdrojem informací pro úspěšné vypracování diplomové práce bude vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.

1 Základní rozdělení

1.1 Pojmy

Vysvětlení některých nezbytných pojmů v této diplomové práci.

1.1.1 Odhadce

Provádí expertní, odhadní či odbornou činnost po domluvě s fyzickou či právnickou osobou pro různé účely. Jeho výsledky jsou zpravidla určeny subjektům, jimž je posuzovaná problematika blízká (lidé z oboru a návazných oborů). Jednoznačně odhadce není způsobilý provádět znalecké posudky.

Živnostenský zákon upravuje podmínky pro výkon profese odhadce majetku novelou zákona č. 130/2008 Sb. ze dne 20.3.2008, která vstoupila v platnost dne 1.7.2008.

Dle výše uvedeného zákona je možné požádat o vydání živnostenského oprávnění pro následující kategorie oceňování majetku:

- věci movité
- věci nemovité
- nehmotný majetek
- finanční majetek
- podniky

Zákon č. 130/2008 Sb. stanovuje požadavky na vzdělání, popřípadě odbornou praxi žadatele o živnostenské oprávnění odhadce se zřetelem na vybranou kategorii oceňování majetku a dále vymezuje požadavky na:

- zamezení střetu zájmů
- uchování důvěrnosti informací
- řádné provozování živnosti
- pojištění profesní odpovědnosti za případné škody vzniklé v souvislosti s vykonávanou činností odhadce majetku
- zajištění systému jakosti a odpovědnosti [5]

1.1.2 Soudní znalec

Osoba s příslušnou kvalifikací a praxí, kterou stanovuje zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a podle vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb. o provedení zákona o znalcích a tlumočnících. Tato osoba je jmenována příslušným krajským soudem či ministerstvem spravedlnosti. Zákon stanovuje čtyři podmínky ke jmenování:

1. české státní občanství (tuto podmínku může v odůvodněných případech prominout ministr spravedlnosti),
2. potřebné znalosti a zkušenosti v oboru; přednost mají uchazeči, kteří absolvovali speciální výuku pro znaleckou činnost, pokud je taková výuka v oboru zřízena,
3. osobní vlastnosti takové, aby dávaly předpoklad řádného výkonu znalecké činnosti,
4. souhlas uchazeče se jmenováním.

Dále je budoucí znalec povinen složit slib podle zákona o znalcích a tlumočnících č. 36/1967 Sb. § 9 odst. 1) :

Slib soudního znalce nebo soudního tlumočnicka zní: „Slibuji na svou čest a svědomí, že znaleckou (tlumočnickou) činnost budu vykonávat nestranně, podle svého nejlepšího vědomí a budu k ní plně využívat všech svých odborných znalostí“. Slib je skládán před zápisem do seznamu do rukou předsedy krajského soudu, v jehož seznamu má být soudní znalec nebo soudní tlumočnick zapsán.

Současně se jmenovací listinou obdrží znalec potvrzení, opravňující k objednávce a převzetí znalecké pečeti. Pečeť je kruhové gumové razítko, na němž je uprostřed malý státní znak lva a dokola kruhově text obsahující jméno znalce a rozsah, v němž je oprávněn vykonávat znaleckou činnost. Dále je znalec seznámen se zněním znalecké doložky, která je uváděna vždy na konci znaleckého posudku. Kromě toho obdrží znalecký deník, do kterého zapisuje všechny znalecké posudky, o něž byl požádán jak písemně tak i ústně a průkaz znalce, v němž je vyznačen rozsah znaleckého oprávnění. [2]

Soudní znalec nemůže předpokládat odborné znalosti u subjektů, jimž jsou výsledky jeho práce určeny a musí problematiku daného oboru přetlumočit do formy, jež je pochopitelná pro orgány činné v příslušném řízení i pro subjekty, jichž se výsledek řízení týká.

1.1.3 Bytový dům

Podle vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb., § 2 písm. a) se rozumí:

a) stavbou pro bydlení

1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomu účelu určena,
2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

1.2 Vlastnictví bytů a nebytových prostor

Zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů se upravují některé vlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tímto je umožněno prodávat byty a nebytové prostory podstatně většímu okruhu vlastníků, než tomu bylo před touto novelizací.

Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů upravuje:

spoluvlastnictví budovy v případě, že spoluvlastník budovy nebo jiný subjekt v souvislosti se vznikem a převodem nebo přechodem spoluvlastnictví budovy je vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru jako prostorově vymezené části budovy a zároveň podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy. Dále jsou zde upravena práva a povinnosti vlastníků, jejich vzájemné vztahy a některá práva a povinnosti stavebníků při výstavbě bytů a nebytových prostorů.

Spoluvlastnictví lze však nabýt pouze v budovách, které mají alespoň jeden byt a jeden samostatný nebytový prostor.

Pro účely zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů se rozumí mimo jiné:

budovou: trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy,

bytem: místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení,

rozestavěným bytem: místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,

nebytovým prostorem: místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu,

rozestavěným nebytovým prostorem: místnost nebo soubor místností, určených v souladu se stavebním povolením k jiným účelům než k bydlení, pokud je rozestavěn v domě, který je alespoň v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,

společnými částmi domu: části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby), společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny),

jednotkou: byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu podle tohoto zákona,

podlahovou plochou nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru: podlahová plocha všech místností nebytového prostoru nebo rozestavěného nebytového prostoru včetně ploch určených výhradně k užívání s nebytovým prostorem, popřípadě s rozestavěným nebytovým prostorem; do této plochy se započítává jednou polovinou podlahová plocha vnitřních ochozů a jejich ploch, které jsou součástí meziprostoru,

zastavěným pozemkem: pozemek zastavěný bytovým domem, ohraničený obvodem bytového domu. [3]

Vlastnictví jednotky podle tohoto zákona, spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu vzniká:

- vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí

- výstavbou jednotky provedenou na základě smlouvy o výstavbě podle tohoto zákona
- na základě dohody spoluvlastníků budovy
- rozhodnutím soudu o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy
- na základě dohody nebo rozhodnutí soudu o vypořádání společného jmění manželů

Je-li společné jmění manželů předmětem vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy, může vlastnictví jednotek vzniknout jen po předchozím vypořádání podílového spoluvlastnictví budovy tak, že velikost spoluvlastnických podílů budovy se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu stanovených podle Zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů § 8 – Vlastnictví společných částí domu, odstavce 2 – „Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek.

Vznikem vlastnictví jednotek nebo rozestavěných jednotek vzniká spoluvlastnictví společných částí domu. [3]

1.3 Dělení budovy na jednotky

Vlastník budovy svým prohlášením určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotlivými byty nebo nebytovými prostory nebo rozestavěnými byty nebo rozestavěnými nebytovými prostory, jako vymezená část domu a společnými částmi domu, části domu určené pro společné užívání (základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény), a to i když jsou umístěny mimo dům; dále příslušenství domu a společná zařízení domu. Prohlášení musí mít písemnou formu. Prohlášení je povinnou přílohou návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě smlouvy o převodu první jednotky v domě. [1]

Prohlášení musí obsahovat (dle zákona č. 72/1994 Sb. § 4 zákona o vlastnictví bytů):

- a. označení budovy údaji podle katastru nemovitostí, číslo jednotky včetně jejího pojmenování a umístění v budově,
- b. popis jednotek, jejich příslušenství, podlahovou plochu a popis jejich vybavení,

- c. určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům všech jednotek a určení společných částí budovy, které budou společné vlastníkům jen některých jednotek.
- d. stanovení spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech budovy
- e. označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv, údaji podle katastru nemovitostí,
- f. práva a závazky týkající se budovy, jejích společných částí a práva k pozemku, která přejdou z vlastníka budovy na vlastníky jednotek,
- g. pravidla pro přispívání spoluvlastníků domu na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku,
- h. pravidla pro správu společných částí domu, popřípadě domu jako celku, včetně označení osoby, pověřené správou domu.

K prohlášení se přikládají půdorysy všech podlaží, popřípadě jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí domu, s údaji o podlahových plochách jednotek. [3]

Převodem vlastnictví k první jednotce za podmínek stanovených zákonem se mění vlastnictví dosavadního vlastníka budovy na vlastnictví zbývajících nepřevedených jednotek v domě a na spoluvlastnictví společných částí domu.

Společné části domu jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu. [1]

1.4 Některá práva a povinnosti vlastníků jednotek

Každý vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, pokud se vlastníci jednotek nedohodnou jinak. Vlastník je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. Nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by byl ohrožen výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu nebo jeho vnitřní uspořádání, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem společenství vlastníků.

Jsou-li v domě prostory a zařízení, které slouží i osobám jiným, než jsou vlastníci jednotek, např. kotelna, výměňková stanice, kryt civilní obrany, prádelna, sušárna a zařízení provozní povahy, přecházejí práva a povinnosti, týkající se těchto prostorů a zařízení, z dosavadního vlastníka budovy na vlastníky jednotek, popřípadě jejich právní nástupce, nabytím vlastnictví k jednotce. Práva a závazky týkající se domu, jeho společných částí a pozemku, zejména věcná břemena, přecházejí na nové vlastníky jednotek nabytím vlastnictví k nim.

Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky.

Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. K tomuto účelu skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu. Výši záloh si určí vlastníci jednotek zpravidla vždy na rok dopředu, a to s přihlédnutím k předpokládaným budoucím nákladům.

S převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu a pozemku nebo jiná práva k němu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu.

S vlastnictvím jednotky jsou spojena práva k pozemku (stavební parcele). Je-li vlastník budovy i vlastníkem pozemku, převede na vlastníka jednotky společně s převodem jednotky i spoluvlastnický podíl na pozemku, který odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Nejsou-li spoluvlastníky pozemku všichni vlastníci jednotek v domě nebo nejsou-li spoluvlastníky v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu, provedou vlastníci jednotek mezi sebou převod podílů tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku je součástí smlouvy o převodu jednotky. Ustanovení platí obdobně i v případě, že vlastník budovy má k pozemku jiné právo než právo vlastnické, zejména právo nájmu. Vlastník pozemku upraví práva k pozemku vlastníkům jednotek písemnou smlouvou tak, aby rozsah jejich práv k pozemku odpovídal rozsahu spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Pokud zákon nestanoví jinak, řídí se jeho ustanoveními i právní vztahy vzniklé před jeho účinností podle dosavadních předpisů o vlastnictví k bytům. Vznik těchto právních vztahů a nároky z nich vzniklé před účinností tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních předpisů o vlastnictví k bytům. Vlastníci bytů nebo nebytových prostorů, jimž vlastnické právo k bytu nebo nebytovému prostoru vzniklo podle dosavadních právních předpisů, se ode dne účinnosti tohoto zákona považují za vlastníky jednotek podle tohoto zákona a jsou povinni do jednoho roku ode dne účinnosti tohoto zákona uvést veškeré právní vztahy k jednotkám, společným částem domu a k pozemku do souladu s tímto zákonem.

V předchozím textu, který je z velké části citací zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, se velmi často opakuje pojem velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Velikost podílu je dána ustanovením § 8 odst. 2 zákona:

Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Obdobně se postupuje i u společných částí domu, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků pouze některých jednotek. [1]

Pojem spoluvlastnického podílu znaly i předchozí předpisy; při jeho stanovení však často docházelo k pochybením. Dle [1] je tento podíl vyjádřen takto:

$$SP = \frac{PJ_i}{\sum PJ_i}$$

kde:

SP ... velikost spoluvlastnického podílu,

PJ_i ... podlahová plocha příslušné jednotky (bytu nebo nebytového prostoru),

Σ PJ_i ... součet podlahových ploch všech jednotek (bytů a nebytových prostor).

1.5 Oceňování bytů a nebytových prostor podle cenových předpisů

Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, se nezmiňuje o ceně bytu. Při převodech vlastnictví platí převážně cena dohodou, pro vyměření daní ap. pak cena podle cenového předpisu.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v § 8 – Oceňování bytu a nebytového prostoru říká:

(1) Byt, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství¹⁾, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu²⁾, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, a včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání.

(2) Nebytový prostor, kterým se rozumí místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení, se oceňuje včetně podílu na společných částech domu, a to i v případě, jsou-li umístěny mimo dům, jakož i včetně podílu na příslušenství domu a stavbách vedlejších, včetně jejich příslušenství, určených pro společné užívání; nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.

(3) Cena bytu a cena nebytového prostoru se zjistí jako podíl z ceny stavby. Velikost tohoto podílu se rovná poměru podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k součtu podlahových ploch všech bytů a nebytových prostorů ve stavbě, do něhož se nezapočítávají plochy společného příslušenství stavby. Přitom se přihlíží k vybavení a stavu bytu nebo nebytového prostoru.

(4) Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studny a vedlejší stavby sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru započte do ceny stavby. Jsou-li vlastnické vztahy ke stavbě a pozemku shodné, cena pozemku se rovněž započte do ceny stavby.

(5) Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.

1.6 Životnost staveb

Je dobou, která uplyne od vzniku stavby (začátku užívání) do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná (preventivní) údržba. Udává se v rocích. Především v předpisech jsou používány tyto pojmy:

- **předpokládaná životnost** – nebo také, celková předpokládaná životnost, technická životnost, technické trvání stavby, pravděpodobná životnost (trvání) stavby, doba trvání stavby, délka života stavby;
- **zbytková životnost** - doba dalšího trvání stavby - doba od okamžiku, ke kterému je prováděno ocenění, do zchátrání stavby, za předpokladu běžné údržby;

¹⁾ § 121 odst. 2 občanského zákoníku[4]

²⁾ § 2 písm. e) a § 8 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb. [3]

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

- **ekonomická životnost** - doba od vytvoření stavby do jejího hospodářského zániku. *„Bývá obvykle kratší než technická životnost. V zemích, ve kterých se uplatňuje tržní hospodářství, je možno považovat za okamžik ekonomického zániku situaci, kdy je výhodnější na daném místě stávající stavbu zlikvidovat a postavit novou, která bude přinášet vyšší zisk. Kriteriem 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 místě a čase daný druh provozu zanikne.“* [1]

Pro použití ve vědě a technice byla vydána norma „Názvosloví spolehlivosti v technice“. Použití odvětvových pojmů norma nevyklučuje, pokud jsou doplňkem k pojmům, stanoveným touto normou a pokud vyjadřují specifické požadavky na výrobky v příslušném odvětví. V normě jsou mimo jiné obsaženy pojmy:

Životnost - schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav; číselně se vyjadřuje např. technickým životem s předepsanou pravděpodobností, středním technickým životem nebo střední dobou užívání.

Porucha - stav spočívající v ukončení provozuschopného stavu objektu.

Poškození - jev spočívající v narušení bezvadného stavu objektu.

Bezvadný stav - stav objektu, ve kterém objekt odpovídá všem požadavkům stanoveným technickou dokumentací.

Provozeroschopný stav - stav objektu, ve kterém je objekt schopen plnit (nebo plní) stanovené funkce a dodržuje hodnoty stanovených parametrů v mezích, stanovených technickou dokumentací.

Poruchový stav - stav objektu, při kterém objekt není schopen plnit požadovanou funkci v mezích, daných technickou dokumentací.

Mezní stav - stav objektu, ve kterém musí být další využití objektu přerušeno pro:

- neodstranitelné porušení bezpečnostních požadavků, nebo

- neodstranitelné překročení předepsaných mezí stanovených parametrů, nebo
- neodstranitelné snížení efektivity provozu pod přípustnou hodnotu nebo
- nutnost provedení generální opravy.

Údržba; obecná údržba - souhrn všech činností, konaných po dobu stanovenou technickými podmínkami za účelem udržení objektu v provozuschopném stavu (preventivní údržba) nebo navrácení objektu do bezporuchového stavu (nápravná údržba).

Údržba - činnost, konaná za účelem udržení objektu v provozuschopném stavu po dobu stanovenou technickými podmínkami; spočívá v (pravidelně prováděné) kontrole stavu objektu a v provedení preventivních zásahů.

Poznámka: Používá se též názvu „preventivní údržba“.

Technický život (zkráceně: život) - součet všech dob provozu objektu od začátku provozu (nebo od okamžiku po obnovení po generální opravě) do okamžiku mezního stavu.

Celkový život - součet všech dob provozu objektu od začátku provozu do jeho konečného vyřazení, podmíněného mezním stavem.

Závada - drobná vada, která nemá vliv na schopnost objektu plnit požadovanou funkci provozu.

Ze stavebně technického hlediska je zřejmé, které podmínky budou nejvíce ovlivňovat životnost staveb. Půjde zejména o:

- způsob založení stavby ve vztahu k daným základovým podmínkám;
- návrh, konstrukční řešení a technologické provedení prvků dlouhodobé životnosti (PDZ - prvků, které by se neměly měnit po celou dobu trvání stavby: základy, svíslé nosné konstrukce, stropy, krovky, eventuálně i schodiště);
- způsob, intenzita užívání stavby;
- provádění běžné (preventivní) údržby;
- z technického, ale i ekonomického hlediska zde nebude zanedbatelný vliv prováděných modernizací; tyto obvykle bývají provedeny současně s velkými, popřípadě generálními opravami celé stavby. [1]

2 Podklady pro oceňování nemovitostí

Podklady pro oceňování nemovitostí je znalec povinen přehledně uvést v nálezkové části svého znaleckého posudku, odhadce v odhadu. U každého dokladu se podle důležitosti podrobně uvede jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil, pod jakým jednacím číslem.

Podkladem pro ocenění nemovitostí jsou zejména:

- výpis z katastru nemovitostí
- cenová mapa pozemků
- výkresová dokumentace
- stavebně právní dokumentace
- nájemní smlouvy
- přiznání k daní z nemovitosti
- pojistné smlouvy
- smlouvy o službách
- výsledky místního šetření

Výpis z katastru nemovitostí – neměl by být starší 3 měsíců, je však třeba zvážit, zda například pro orientační ocenění není nadbytečné vyžadovat po objednateli, aby vynaložil zbytečně námahu a náklady na nový výpis. V případě, že je použit výpis starší 3 měsíců, je třeba, aby objednavatel znalci potvrdil, že použitý výpis je stále aktuální; znalec si v takovém případě může některé informace z výpisu ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí na www.cuzk.cz – kde získá informace o:

- identifikaci lokality (okres, obec, katastrální území),
- číslo listu vlastnictví (LV) v daném katastrálním území,
- **A** – smluvní označení vlastnického práva, údaje o vlastníkovi nebo spoluvlastnících: identifikaci vlastníka nebo spoluvlastníků a velikost jejich podílů,
- **B** – údaje o parcelách: k jednotlivým parcelám jejich parcelní číslo, výměru, číslo budovy a to popisné nebo evidenční, druh pozemku a způsob jeho využití, způsob ochrany, „st.“ před parcelním číslem označuje stavební parcelu při dvojí číselné řadě v jednom katastrálním území. Jsou zde samostatně údaje o stavbách

a údaje o pozemcích. V případě že mají pozemky jiného vlastníka než objekty, je zde zvláštní upozornění,

- **C** – omezení vlastnického práva,
- **D** – jiné údaje,
- **E** – nabývací tituly nebo jiné podklady zápisu do katastru nemovitostí,
- **F** – vztah BPEJ (Bonitovaná půdně ekologická jednotka),
- kdo a kdy výpis vyhotovil, číslo položky o poskytnutých údajích z katastru.

Kopie příslušné části katastrální mapy – s vyznačením oceňovaných pozemků v měřítku 1:1000 nebo 1:2880, odpovídající skutečnosti (měla by být opět co nejnovější, obdobně jako u výpisu z katastru nemovitostí), v případě, že je použita kopie katastrální mapy starší 3 měsíců, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil, že použitá kopie je stále aktuální.

Výpisy z pozemkové knihy – zejména pokud se jedná o stáří starších staveb. Ve věci získání informací o stáří staveb má znalec možnost oslovit příslušný obecní nebo městský úřad či magistrát s dotazem, zda v rámci odboru vnitřních věcí nemá oddělení evidence nemovitostí s archivem základních informací o nemovitostech nacházejících se na území obce či města: rok vzniku stavby, prvního majitele, architekta, zásadní přestavby, odstranění stavby, apod.

Cenová mapa pozemků – pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná.

Výkresová dokumentace – skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem.

Stavebně právní dokumentace obsahuje: – územní rozhodnutí

- stavební povolení
- kolaudační rozhodnutí
- dokumentaci prováděných změn
- rekonstrukce
- modernizace

Nájemní smlouvy a výměry nájemného – bytů, nebytových prostor, venkovních ploch, zahrad ap. v oceňované nemovitosti resp. areálu.

Přiznání k dani z nemovitostí – vyhotovuje se jedenkrát ročně.

Pojistné smlouvy – živelné pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu.

Smlouvy o službách – spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitostí.

Místní šetření nemovitosti – je prováděno osobně odhadcem nebo znalcem, případně za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka, při měření.

Databáze informací – dosahované ceny nemovitostí, požadované ceny při nabídce v realitní inzerci, nájemné určeného typu v požadované lokalitě a čase. [1]

3 Oceňování výnosovým způsobem

3.1 Názvosloví

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

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

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

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

Nájemné obvyklé - nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby, uvedenou v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího, nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například: stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména: vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí: zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě, vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [1]

Podle publikace Teorie oceňování nemovitostí Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kolektivu na straně 275 je třeba uvést že:

- k termínu „v tuzemsku“ - vzhledem k tomu, že se jedná o pronájem nemovitostí, je třeba uvažovat obvyklé ceny nikoliv v celé ČR, ale v daném místě,
- za mimořádné podmínky trhu je třeba považovat mj. i regulaci nájemného; při tvorbě souborů pro cenové porovnání je proto třeba údaje o nájemném v bytech s regulovaným nájemným do souboru nezahrnovat.

Plnění poskytovaná s užíváním bytu (§ 696 občanského zákoníku, detailně rozvedeno ve vyhlášce č. 176/1993 Sb.) – ceny (náklady) za:

- ústřední (dálkové) vytápění,
- dodávku teplé vody,
- úklid společných prostor v domě,
- užívání výtahu,
- dodávku vody z vodovodů a vodáren,
- odvádění odpadních vod kanalizacemi,
- užívání domovní prádelny,
- osvětlení společných prostor v domě,
- kontrolu a čištění komínů,
- odvoz popela a smetí,
- odvoz splašků a čištění žump,
- vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou,
- popřípadě další služby, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodne.

Cena těchto plnění není zahrnuta v nájemném a dále není uvažována; náklad na provedení rozúčtování od dodavatelů na jednotlivé nájemce, jejich vybírání a úhrada dodavatelům, je zahrnut do položky správa nemovitostí.

Hrubý výnos z nájemného (ve výpočtech resp. tabulkách dále označováno **P** - přijaté nájemné): peněžní částka hrazená nájemcem bytu. Nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu.

Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti (ve výpočtech resp. tabulkách dále označováno jako náklady **N**): - náklady pronajimatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím resp. pronajímáním nemovitosti. Jsou to zejména:

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

Čistý výnos z nájemného (ve výpočtech resp. tabulkách dále označováno - **z** -): hrubý výnos z nájemného, snížený o náklady spojené s pronajímáním nemovitosti. Ve smyslu § 2 odst. 2 zákona č. 526/1992 Sb., o cenách, by se jednalo o zisk.

Podlahová plocha bytu je celková započítatelná podlahová plocha bytu a započítatelná podlahová plocha prostorů mimo byt, užívaných výhradně nájemcem bytu. Za přiměřené je možno používat například rozsah podlahových ploch podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., tj.:

- podlahová plocha všech místností bytu a jeho příslušenství, lodžii, arkýřů i místností mimo byt se započítává celou výměrou; u místností se zkoseným stropem pod 2,00 m nad podlahou se násobí koeficientem 0,8, stejně jako u sklepních místností,
- podlahová plocha pavlačí, balkónů a teras, příslušejících jen k danému bytu, se násobí koeficientem 0,17,
- podlahová plocha sklepů a vymezených půdních prostor, pokud nejsou místnostmi, se násobí koeficientem 0,10,
- započte se i podlahová plocha výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 2 m vysoké a 0,3 m hluboké (všechny rozměry musí splňovat současně),
- započte se i půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v jednotlivých podlažích.

Podlahová plocha se měří od líce zdí, v úrovni podlahy. Udává se v m² se zaokrouhlením na dvě desetinná místa. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.

Místnost - prostor, který je po obvodu ohraničen stěnami, má podlahu a strop resp. stropní podhled. [1]

3.2 Definice výnosové hodnoty

Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace), by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.

Výpočet se provádí zpětně - součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu - částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit. Profesor Bradáč v publikaci Teorie oceňování nemovitostí definuje výnosovou hodnotu takto:

„VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTI JE SOUČTEM DISKONTOVANÝCH (ODÚROČENÝCH) PŘEDPOKLÁDANÝCH BUDOUCÍCH ČISTÝCH VÝNOSŮ Z JEJÍHO PRONÁJMU.“

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

Pro nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se použije vztah, který se používal již v minulosti (viz např. exekuční řád ze dne 27.5.1896 č. 78 ř.z., č. 1/1933 ap.) a používá se dosud:

$$C_v = \frac{N}{p} \times 100\%$$

kde:

C_v – výnosová hodnota v korunách [Kč],

N – zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok],

p – úroková míra [% p.a.],

Tento vztah ovšem platí jen za dvou předpokladů:

- předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá (proto se nazývá „věčná renta“),
- výnosy jsou po celou dobu konstantní. [1]

4 Oceňování nákladovým způsobem

Zjištění výchozí ceny stavby se řídí vyhláškou č. 460/2009 Sb., která má srovnatelné postupy jako technicko-hospodářské ukazatele – metodika platná s obměnami při ocenění podle cenového předpisu od 1.11.1994, ale bez použití koeficientů prodejnosti.

4.1 Cena za stavebně technickou hodnotu (reprodukční cena)

4.1.1 Individuální cenová kalkulace

Rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry. Následným vynásobením zjištěné výměry a cen jednotlivých konstrukcí, vybavení nebo poměrných ploch, se zjistí výchozí cena v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací.

Toto lze ovšem použít jen v případech, kdy jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení. Zpravidla je to u nových staveb, nebo u staveb, u nichž existuje podrobná, reálná stavebně-technická dokumentace s uvedením použitých stavebních hmot a to i u zakrytých konstrukcí.

Náklady na jednotlivé položky jsou rozděleny do dvou hlavních skupin:

- přímé náklady – lze přímo přiřadit k určité položce
 - o materiál
 - o mzdy
 - o stroje
 - o ostatní přímé náklady
- nepřímé náklady – nelze přímo přiřadit k určité položce, neboť mají společný nebo hromadný charakter
 - o režie výrobní
 - o režie správní

4.1.2 Podrobný položkový rozpočet

Jde o rozpočet, který je zpravidla vyhotoven ve fázi projektové přípravy stavby a může být přílohou projektové dokumentace. Tento rozpočet vychází z výkazu výměr stavby a z cen z ceníků stavebních prací a dodávek. Ceníky stavebních prací mohou být buď individuální (interní), tj. ceníky vytvořené konkrétní osobou pro její interní potřebu, vyplývají z kalkulace

této osoby, nebo ceníky obecné (vyplývající z obvyklých cen). Obecné ceníky stavebních prací vydává Ústav racionalizace stavebnictví (URS) jako směrné (orientační) ceny, které jsou používány obecně ve stavební praxi. Jde o ceny obvyklé. [1]

4.1.3 Souhrnný rozpočet

V současné vyhlášce již není povinnost jej vypracovávat. Ale protože členění souhrnného rozpočtu poskytuje přehledné uspořádání nákladů stavby, je někdy jeho vypracování vhodné. Podle dřívější vyhlášky o dokumentaci staveb byl souhrnný rozpočet členěn do jedenácti hlav. Rozpočtové náklady se zde dělí na:

- ZRN - základní rozpočtové náklady
- DRN - doplňkové rozpočtové náklady
- VRN - vedlejší rozpočtové náklady

Jednotlivé hlavy souhrnného rozpočtu jsou:

- | | |
|-------------|---|
| I | Projektové a průzkumné práce |
| II | Provozní soubory celkem |
| III | Stavební objekty celkem |
| IV | Stroje, zařízení, náradí a inventář investiční povahy |
| V | Umělecká díla |
| VI | Vedlejší náklady celkem (VRN) |
| VII | Ostatní náklady neuvedené v jiných hlavách |
| VIII | Rezerva |
| IX | Jiné investice |
| X | Náklady hrazené z investičních prostředků |
| XI | Náklady hrazené z provozních (neinvestičních) prostředků[1] |

4.1.4 Metody agregovaných položek

Používají se pokud není k dispozici prováděcí dokumentace, ale druhy materiálu a stavební konstrukce jsou známy. Pro ocenění je použito agregovaných položek, které v sobě zahrnují položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci. Jednotlivé cenové

položky jsou sestaveny z nákladů na provedení této činnosti. Jde o náklady materiálové, mzdové, dopravní, apod. Tento systém je rychlý a poměrně přesný. [1]

4.2 Zjištění výchozí ceny stavby dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Vyhláška v druhé části – Oceňování staveb a bytů, v hlavě první – Oceňování staveb nákladovým systémem stanovuje následující:

§ 3

Budova a hala

(1) Jako budova a hala se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 4 až § 11.

(2) Cena budovy a haly se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem, uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m^3 , stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle odstavce 3.

(3) Základní cena budovy a haly uvedená v přílohách č. 2 a 3 se násobí koeficienty K_1 až K_5 , K_i a K_p podle vzorce:

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

kde:

ZCU....základní cena upravená,

ZC.....základní cena podle přílohy č. 2 nebo č. 3,

K_1koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4,

K_2koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce:

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$$

kde:

0,92 a 6,60 jsou konstanty,

PZP.... průměrná zastavěná plocha v m^2

K_3 koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \quad \text{pro budovy,}$$

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30 \quad \text{pro haly, ne však méně než 0,60,}$$

kde:

v je průměrná výška podlaží v metrech,

2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 jsou konstanty,

K_4 koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

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

kde:

1 a 0,54 jsou konstanty,

n součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 1 pro budovy a v tabulce č. 2 pro haly, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z uvedených tabulek.

Dále platí, že

- a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. a) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění,
- b) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 15, vynásobí se její objemový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením;

K_5 ...koeficient polohový podle přílohy č. 14,

K_i ...koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

K_p ...koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

(4) Podzemní budova a podzemní hala se oceňuje podle § 17.

4.3 Zjištění výchozí ceny venkovních úprav podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Vyhláška v druhé části – Oceňování staveb a bytů, v hlavě první – Oceňování staveb nákladovým systémem stanovuje následující:

§ 10

Venková úprava

(1) Cena venkovní úpravy, kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem a je zahrnuta v její ceně, se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

(2) Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo podle § 5, tvoří-li venkovní úpravy příslušenství k těmto stavbám, se zjistí podle odstavce 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 3.2, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 11, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo ve výši 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 5, popřípadě ze součtu zjištěných cen těchto staveb a zjištěných cen staveb oceňovaných podle § 7 a 8, pokud jsou tyto stavby jejich příslušenstvím.

(3) Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 5 nebo příloze č. 11 se zjistí podle nákladů na pořízení v době oceňování a upraví se koeficientem K_p z přílohy č. 39.

4.4 Zjištění výchozí ceny pozemků podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Cenu pozemku dle vyhlášky lze stanovit dvěma způsoby, za použití:

§ 27 – Cenová mapa stavebních pozemků – stavební pozemek se oceňuje vynásobením výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. V cenové mapě jsou graficky znázorněny pozemky na území dané obce v měřítku 1:5 000, nebo podrobnějším. Pro stanovení objektivní cenové mapy je zapotřebí nejméně deseti let stabilizovaného trhu s nemovitostmi.

§ 28 – Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků – ocenění se vynásobením výměry pozemku a ceny za m² upravené podle příslušného odstavce a písmene k němuž město nebo obec náleží.

Vyhláška v třetí části – Oceňování pozemků stanovuje následující:

§28

Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

dle odstavce vyhovujícího k bytovému domu popsaného v praktické části -

k) v ostatních obcích neuvedených pod písmenem a) až j), kromě Litomyšle, částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 1,00,$$

s tím, že v Litomyšli je základní cena 200 Kč,

kde

C_p..... cena pozemku v Kč/m², zaokrouhlená na dvě desetinná místa, vypočtená podle vzorce

$$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414,$$

v němž

a.....počet obyvatel v obci; pro a vždy platí $a \geq 1000$; je-li počet obyvatel v obci nižší než 1000, použije se $a = 1000$,

Následujícím krokem je upravení takto získané ceny přílohou č. 21 – Úprava základních cen stavebních pozemků. Zde jsou zadány jednotlivé procentuální přírážky nebo srážky základní ceny stavebního pozemku. V první tabulce je provedena procentuální úprava podle globálního hlediska polohy pozemku v celé České republice. Druhá tabulka upravuje procentuální srážky a přírážky podle umístění pozemku v dané obci.

5 Opotřebenění staveb

5.1 Všeobecně k opotřebenění staveb

K opotřebenění staveb nejvíce přispívají dva faktory a to stárnutí a používání stavby.

Základní pojmy potřebné k výpočtu:

- **opotřebenění (amortizace)** – je udávána v procentech, z hodnoty nové stavby. V některých případech je výslovně řečeno – uvádění jen poměrovou hodnotou z jedné. Značí se – **A** – a je pro různé metody výpočtů opotřebenění opatřena indexem:
 - o A_L je opotřebenění vypočtené metodou lineární,
 - o A_K je opotřebenění vypočtené metodou kvadratickou,
 - o A_S je opotřebenění vypočtené metodou semikvadratickou,
 - o A_{LG} je opotřebenění vypočtené metodou logaritmickou,
 - o A_B je opotřebenění vypočtené metodou mocninou.
- **technická hodnota stavby** – je udávána v procentech, znázorňuje okamžitou technickou hodnotu stavby v porovnání k téže stavbě nové. Platí že:
$$A (\%) + TH (\%) = 100 \% \Rightarrow \text{v poměrné hodnotě} \quad A + TH = 1$$
z toho
$$A (\%) = 100 (\%) - TH (\%) \Rightarrow \text{v poměrné hodnotě} \quad A = 1 - TH$$
a naopak
$$TH (\%) = 100 (\%) - A (\%) \Rightarrow \text{v poměrné hodnotě} \quad TH = 1 - A$$
- **stáří stavby** – je uváděno v letech, znázorňuje počet let od vzniku stavby do ocenění. Značí se – **S** – .
- **relativní stáří stavby** – je novou veličinou zavedenou pro výpočet životnosti u starých a přestárlych staveb. Značí se – **S_r** – a znázorňuje, kolik procent ze základní (tabulkové) životnosti **ZZ** skutečné stáří reprezentuje:

$$S_r = \frac{S}{ZZ} \times 100\%$$

- **základní (tabulková) životnost stavby** – hodnota udávaná pro jednotlivé druhy staveb. Značí se – ZZ –. Její hodnoty jsou stanoveny v ČSN 73 „základní užitková životnost stavby.“
- **životnost stavby** – celková předpokládaná životnost stavby od jejího vzniku do zchátrání za předpokladu pravidelné údržby. Udává se v rocích, značí se – Z –. Platí že:

$$Z = S + T$$
- **zbývající životnost stavby** – doba od data odhadu do zchátrání za předpokladu pravidelné údržby. Udává se v rocích, značí se – T –. Při dobrém stavu prvků dlouhodobé životnosti (PDŽ) se značí – TT –.
- **součinitel okamžitého stavu PDŽ** – značí zda stav prvků dlouhodobé životnosti k okamžiku odhadu odpovídá buď dobrému stavu (100 %), nebo je přiměřeně horší. Platí že:

$$T = Q - TT$$
- **prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ)** – konstrukce mající výrazný vliv na životnost stavby. Za dobu trvání stavby se obvykle nemění jen udržují. Jsou to především:
 - základy
 - svislé nosné konstrukce,
 - stropy,
 - nosná schodiště,
 - krovy.
- **prvky krátkodobé životnosti (PKŽ)** – konstrukce u kterých se za dobu životnosti stavby počítá alespoň z části s jednou výměnou.
- **roční procento zhodnocení** – při využití lineární metody má hodnotu pro každý rok stejnou. Udává se v procentech za rok a značí se – Pr – .[1]

5.2 Klasické metody výpočtu opotřebení

Jde o metody u kterých se uvažuje průběh opotřebení v čase za funkci, kterou lze vyjádřit jako přímkou, spojitou nebo lomenou křivku. Jsou to především:

5.2.1 Metoda lineární

U lineární metody se předpokládá, že opotřebenění roste přímo úměrně s časem. Tedy od nové stavby – 0%, až po zcela zchátralou – 100%. Předpisem zde bývá někdy stanovena hranice: například vyhláškou č. 43/1969 Sb. bylo v náhradové části stanoveno, že u rodinných domků může být opotřebenění nejvýše 70%, u ostatních staveb 80%. Poslední vyhláška č. 540/2002 Sb. stanovuje hranice diferencovaně. Také literatura uvádí u dobře provedených a udržovaných starších staveb opotřebenění nejvýše 60 – 70 %. Potom tedy platí že:

Roční zhodnocení

$$Pr = \frac{100}{Z} \times \frac{100}{S-T}$$

Celkové opotřebenění

$$A_L = S \times Pr = S \times \frac{100}{Z} = 100 \times \frac{S}{Z} = \frac{S}{S-T}$$

5.2.2 Metoda kvadratická

Průběh opotřebenění je znázorněn kvadratickou funkcí s tím, že v počátku je opotřebenění velmi nízké, a tudíž v konečné fázi stoupá velmi strmě. Platí zde že:

$$A_K = 100 \times \frac{S^2}{Z^2} \qquad TH = 100 \times \left(1 - \frac{S^2}{Z^2} \right)$$

5.2.3 Porovnání klasických metod výpočtu opotřebenění

Podle Teorie oceňování nemovitostí, Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol. platí že: „Výše uvedené metody počítají s tím, že stavba se znehodnocuje jako celek stejně, všechny konstrukce, ze kterých je stavba provedena, mají v daném okamžiku stejné opotřebenění všech konstrukcí. Proto autoři převážně doporučovali z hlediska stavebně technické hodnoty stavby používat pro stavby neudržované, zejména v počátku jejich životnosti, metodu lineární. Obvykle se předpokládalo, zejména u staveb pro bydlení, že alespoň jednou za životnost stavby se provede rozsáhlá modernizace; po jejím provedení by pak již lineární metoda zvýhodňovala nabyvatele, který již nebude muset v nejbližší době tyto úpravy provádět; proto u starších staveb řádně udržovaných s provedenými modernizacemi se doporučovala metoda lineárně kvadratická, při velmi dobré úrovni údržby resp. po rozsáhlých opravách pak i metoda kvadratická.

Kromě stavebně technické hodnoty stavby se na ceně podílejí samozřejmě i jiné vlivy; jsou to v první řadě otázky polohy stavby a dostatku bytů v dané lokalitě, kupní síla

obyvatelstva – schopnost shromáždit určitou částku na koupi bydlení – i jiné. Tyto pak zejména u menších staveb dobře vybavených při nedostatku bytů mohou způsobit zvýšení skutečné ceny stavby i velmi významně. Toto pak působí zejména u novějších staveb tím směrem, že kupující je ochoten zaplatit více, i když třeba bude mít v dohledné době další výdaje na rozsáhlejší údržbu. Z toho také vycházely metody, které vykazují i v první fázi životnosti stavby podstatně menší opotřebení než metoda lineární.“

5.3 Analytické metody

Pro výpočet je použito váženého průměru opotřebení jednotlivých stavebně technických prvků (konstrukcí a vybavení). V Teorii oceňování nemovitostí Prof. Ing. Albert Bradáč DrSc. a kol. napsal: *„Poprvé byly použity již našimi předky při výpočtu znehodnocení staveb provedenými stavebními úpravami (Kusýn), metodiku převzal a zdokonalil např. Kasa. Jako základní pro celý výpočet opotřebení stavby ji po zavedení bodovací metodiky zjištění jednotkové ceny stavby navrhli nezávisle na sobě na konferenci „ Opotřebení nemovitostí ve vztahu k jejich oceňování“ v roce 1987 Bradáč a Kratěna.“* [1] Pod názvem analytická metoda, byla zařazena do cenového předpisu roku 1994 vyhláškou Ministerstva financí o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů č. 178/1994 Sb., následně byla několikrát přepracována a doplňována navazujícími předpisy a je platnou až do dnes jako alternativa lineární metody.

6 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění se provádí podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Vyhláška v druhé části – Oceňování staveb a bytů, v hlavě třetí – Oceňování staveb a bytů porovnávacím způsobem – stanovuje následující:

§25

Byt ve vícebytovém domě

(1) Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství, které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu, se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1 upravenou podle odstavce 2. V základní ceně bytu je zahrnuto jeho vybavení uvedené v příloze č. 2.

(2) Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU... základní cena upravená za m² podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru,

ZC..... základní cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1

I index cenového porovnání vypočtený podle vzorce

$$I = I_T \times I_P \times I_V,$$

kde

I_T..... index trhu se stanoví podle vzorce

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i,$$

kde

T_i..... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1;

I_P..... index polohy se stanoví podle vzorce:

$$I_p = 1 + \sum_{i=1}^3 P_i,$$

kde

P_i hodnot kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy z přílohy č 18a tabulky č. 4 anebo č. 5 nebo č. 6 v návaznosti na velikost obce, ve které se byt nachází.

n celkový počet znaků v příslušné tabulce přílohy č. 18a;

I_v index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10},$$

kde

V_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 19 tabulky č. 2.

Popisy hodnocení znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.

(4) Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemních a případně na trvalých porostech se ocení samostatně podle části třetí a páté.

7 Případová studie

V případové studii jsou názorně popsány dva způsoby výpočtu ceny konkrétního bytového domu na ulici Sovětská 920 v obci Bučovice. Každý z těchto způsobů je specifický z hlediska vlastnictví nemovitosti. V prvním případě je ocenění provedeno kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění. V druhém případě je cena stanovena součtem cen jednotlivých bytových jednotek porovnávacím způsobem.

Dle výpisu z Katastru nemovitostí (příloha č.2) je bytový dům rozdělen na 6 samostatných bytových jednotek. Čtyři byty jsou vlastněny fyzickými osobami, které je užívají k bydlení a dva byty jsou ve vlastnictví stavebního bytového družstva NOVÝ ŽIVOT.

V případové studii nahlížíme na budovu jinak. To znamená, že pro výpočet ceny bytového domu:

- kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění je tato budova brána jako jeden celek, který lze pronajmout a
- pro případ ocenění porovnávacím způsobem je budova rozdělena prohlášením vlastníka na jednotlivé bytové jednotky.

7.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je bytový dům číslo popisné 920, který je umístěn v jihovýchodní části města Bučovice, na pozemku p. č. 724/2, vše v katastrálním území Bučovice, města Bučovice, okres Vyškov. Nemovitost leží cca 0,5 km od centra Bučovic. Příjezd a přístup k domu je po zpevněné komunikaci. Bytový dům je napojen na inženýrské sítě: vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Cenová mapa pro obec Bučovice nebyla doposud vytvořena.

Objekt č. p. 920 je využíván jen pro bydlení, splňuje podmínky pro bytový dům, dané vyhláškou Ministerstva pro místní rozvoj č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území. (§ 2, odst. 1 stavbou pro bydlení se rozumí bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena). Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pro účely výpočtu pomocí porovnávací metody je bytový dům rozdělen na tyto byty:

- 1.NP:**
- A) byt č. 1 – kategorie 3+1
 - B) byt č. 2 – kategorie 2+1

2.NP: A) byt č. 3 – kategorie 3+1

B) byt č. 4 – kategorie 2+1

3.NP: A) byt č. 5 – kategorie 3+1

B) byt č. 6 – kategorie 2+1

V domě se tedy nachází:

a) tři byty kategorie 3+1, po jednom v 1.NP, 2. NP, 3.NP

b) tři byty kategorie 2+1, po jednom v 1.NP, 2. NP, 3.NP

Obytný dům č. p. 920

Jedná se o obytnou budovu, která je užívána jako bytový dům a splňuje všechna současná kritéria bytového domu. Dům je zděný, částečně podsklepený, o 3 nadzemních podlažích, sestávající z 6 bytových jednotek, se základy z betonových pasů a s izolací proti zemní vlhkosti. Střecha je plochá s povrchovou úpravou – hydroizolační asfaltové pásy Foalbit. Venkovní úprava stěn je provedena cementovou omítkou břizolit, vnitřní pak hladkou vápennou omítkou. Stropy jsou v celém objektu omítnuté s rovným podhledem. Schodiště je monolitické betonové, pokryté terakotovou dlažbou. Podlahy v bytových jednotkách jsou většinou z dřevěných vlýsků, zbytek je pak pokryt PVC, nášlapnou část podlahy chodby tvoří terakotová dlažba. Okna jsou dřevěná a plastová zdvojená. Dveře jsou dřevěné dýhové, plechové a železné částečně prosklené. O vytápění se stará centrální elektrický kotel. V celém domě je rozvod teplé i studené vody, kanalizačním potrubím je zajištěn svod odpadní vody z WC, umyvadel, dřezů a van. Podle informace od správce budovy – stavební bytové družstvo NOVÝ ŽIVOT pochází dům z roku 1977.

Tab. č. 1 Obec a okolí nemovitosti

Druh obce:	Obec
Správní funkce obce:	Obec
Počet obyvatel:	6462
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	v místě
Školy:	ZŠ, Obchodní akademie, Gymnázium
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	Obecní úřad
Stavební úřad:	v místě
Okresní úřad:	ve městě Vyškov
Kulturní zařízení:	Dům umění
Sportovní zařízení:	veškerá
Struktura zaměstnanosti:	průmysl, služby, zemědělství
Životní prostředí:	dobré, bez výraznějšího vlivu inverzí
Poptávka nemovitostí:	malá
Hotely ap.:	v místě
Územní plán:	existuje (viz příloha č. 1)

Tab. č. 2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	v blízkosti centra
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 0,6 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	cca 0,5 km
Vzdálenost k zastávce MHD:	cca 0,2 km
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	svažitý
Převládající zástavba:	rodinné domy
Parkovací možnosti:	na veřejné komunikaci v okolí nemovitosti
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	existuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektro, zemní plyn.

Tab. č. 3 Výpočet výměr pro ocenění

Obestavěný prostor	m³	1 986.55
---------------------------	----------------------	-----------------

	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o		m	m	m	m ²	m ³
	1.část	15.300	11.550	2.800	176.72	494.80
	Celkem 1.PP				176.72	494.80

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o		m	m	m	m ²	m ³
	1.část	15.300	11.550	2.800	176.72	494.80
	2. část lodžie	7.650	0.900	0.020	6.89	0.14
	3. část komín	0.785	1.050	2.800	0.82	2.31
	Celkem 1.NP				184.43	497.25

	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o		m	m	m	m ²	m ³
	1.část	15.300	11.550	2.800	176.72	494.80
	2. část lodžie	7.650	0.900	0.020	6.89	0.14
	3. část komín	0.785	1.050	2.800	0.82	2.31
	Celkem 2.NP				184.43	497.25

	3.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o		m	m	m	m ²	m ³
	1.část	15.300	11.550	2.800	176.72	494.80
	2. část lodžie	7.650	0.900	0.020	6.89	0.14
	3. část komín	0.785	1.050	2.800	0.82	2.31
	Celkem 3.NP				184.43	497.25

Rekapitulace		ZP	OP
		m ²	m ³
	1. podzemní podlaží	176.72	494.80
	1. nadzemní podlaží	184.43	497.25
	2. nadzemní podlaží	184.43	497.25
	3. nadzemní podlaží	184.43	497.25
	Celkem	184.43	1 986.55
	Celkem	185.00	1 987.00

7.2 Ocenění bytového domu nákladovým způsobem

V popisovaném objektu se nachází většina konstrukcí standardních. Výjimku tvoří jen výtah, kterým daný bytový dům nedisponuje, z důvodů jeho nevyužitelnosti, neboť popisovaný objekt má jen tři nadzemní podlaží. Technický stav bytového domu je dobrý, protože v objektu byly prováděny běžné udržovací práce. Je zařazen jako typ K což jsou domy vícebytové – netytové. Stáří domu je stanoveno na 33 let, což je menší než 50 let, a tím je splněna podmínka užití metody lineární k výpočtu opotřebení.

Tab. č. 4 Výpočet ceny budovy nákladovým způsobem

7.2.1 Výpočet ceny - budova				Obytný dům číslo popisné 920				
Ocenění podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku								
Budova - § 3 a příloha č. 2			typ	K	CZ-CC			112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky		ZC'	Kč/m ³			K	2 150,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³				1 986,55
Koeficient konstrukce	příloha č. 4 vyhlášky		K ₁	-			zděné	0,939
Koeficient plochy			K ₂	-	K ₂ =0,92+6,60/182,50			0,956
Koeficient výšky podlaží			K ₃	-	K ₃ =2,10/2,80+0,30			1,050
Koeficient vybavení stavby			K ₄		K ₄ =1+(0,54 × n)			
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
- 1 -	- 2 -	- 3 -	- 4 -	- 5 -	- 6 -	- 7 -	- 8 -	- 9 -
1	Základy	Železobetonová deska s izolací	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
2	Svislé konstrukce	Zděné o tl. 37,5 cm	P	0,188	100	0,188	0,46	0,086
3	Stropy	Betonové panely	S	0,082	100	0,082	1,00	0,082
4	Krov, střecha	Plochá střecha s celkovým zateplením	S	0,053	100	0,053	1,00	0,053
5	Krytina střechy	Svařovaná foalbit	S	0,024	100	0,024	1,00	0,024
6	Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu	S	0,007	100	0,007	1,00	0,007
7	Úprava vnitřních povrchů	Vápenné hladké, původní	S	0,069	100	0,069	1,00	0,069
8	Úprava vnějších povrchů	Cementová omítka břizolit	S	0,031	100	0,031	1,00	0,031

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
- 1 -	- 2 -	- 3 -	- 4 -	- 5 -	- 6 -	- 7 -	- 8 -	- 9 -
9	Vnitřní obklady keramické	Keramický obklad	S	0,021	100	0,021	1,00	0,021
10	Schody	S povrchem litého teraka	S	0,030	100	0,030	1,00	0,030
11	Dveře	Dřevěné dýhované, plné, prosklené	S	0,032	100	0,032	1,00	0,032
12	Vrata	Neuvažují se	X	-		-		-
13	Okna	Dřevěná a plastová zdvojená	S	0,054	100	0,054	1,00	0,054
14	Povrch podlah	PVC, vlýsky, keramická dlažba	S	0,031	100	0,031	1,00	0,031
15	Vytápění	Domovní kotel na elektřinu	S	0,047	100	0,047	1,00	0,047
16	Elektroinstalace	Světelná a třífázová	S	0,052	100	0,052	1,00	0,052
17	Bleskosvod	instalován	S	0,004	100	0,004	1,00	0,004
18	Vnitřní vodovod	Rozvod studené a teplé vody	S	0,033	100	0,033	1,00	0,033
19	Vnitřní kanalizace	Odpad ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,032	100	0,032	1,00	0,032
20	Vnitřní plynovod	Rozvod zemního plynu	S	0,004	100	0,004	1,00	0,004
21	Ohřev teplé vody	El. průtokové ohřívače	S	0,021	100	0,021	1,00	0,021
22	Vybavení kuchyní	Běžný elektrický sporák	S	0,018	100	0,018	1,00	0,018
23	Vnitřní hyg. Vybavení	WC splachovací, umyvadla, vany	S	0,038	100	0,038	1,00	0,038
24	Výtah	Chybí	C	0,013	100	0,013	0,00	0,000
25	Ostatní	Digestoř	S	0,056	100	0,056	1,00	0,056
26	Instalační prefabrikovaná jádra	Původní jádra	X	-	100	-	1,00	-
	Celkem			1		1		0,885
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,478
Koeficient polohový		příloha č. 14 vyhlášky	K ₅					1,000
Koeficient změny cen stavby		příloha č. 38 vyhlášky	K _i			Budovy tří a vícebytové		2,162
Koeficient prodejnosti		příloha č. 39 vyhlášky	K _p					0,288
Zákl. cena upravená bez K _p		$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$		Kč/m ³		$1950 \times 0,939 \times 0,956 \times 1,050 \times 1,478 \times 1 \times 2,162 =$		5 873,23
Zákl. cena upravená s K _p		$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$	ZCU	Kč/m ³		$1950 \times 0,939 \times 0,956 \times 1,050 \times 1,478 \times 1 \times 2,162 \times 0,288 =$		1 691,49

Rok odhadu						2010
Rok pořízení						1977
Stáří		S	roků			33
Způsob výpočtu opotřebenění	(lineárně / analyticky)					lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			100
Opotřebenění		O	%			0,33
Výchozí cena		CN	Kč	$5\,873,23 \times 1\,986,55 =$		11 667 465,06
Stupeň dokončení stavby		D	%			100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			11 667 465,06
Odpočet na opotřebenění	33,00%	O	Kč			3 850 263,47
Cena po odpočtu opotřebenění, bez Kp			Kč			7 817 201,59
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč			7 817 201,59
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		CN	Kč			2 251 354,06

Výsledná hodnota 7 817 201,59 Kč udává cenu bytového domu s odpočtem opotřebenění bez koeficientu prodejnosti. Hodnota 2 251 354,06 Kč je také cena bytového domu s odpočtem opotřebenění, ale s koeficientem prodejnosti. V příloze č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb. město Bučovice spadá do okresu Vyškov v Jihomoravském kraji jako obec s více jak 5 000 obyvateli. Pro oblast Bučovice má Koeficient prodejnosti v příloze vyhlášky hodnotu 0,288, což snižuje nákladovou cenu nemovitosti na více jak třetinu.

7.2.2 Venkovní úpravy

K nemovitosti náleží pouze pozemek pod nemovitostí.

Připojení na inženýrské sítě je v bytovém domě následující:

- vodovod – přípojka z veřejného vodovodu z ulice
- kanalizace – přípojka z veřejné kanalizační sítě z ulice
- elektrická síť – zemní kabel 230/400 V z ulice, příkon dostatečný
- plyn – přípojka z veřejné plynové sítě z ulice
- dálkové vytápění – není
- telefonní přípojka – není

Tab. č. 5 Vodovodní přípojka

7.2.2.1 Vodovodní přípojka § 10			
Popis:	přípojka vodovodní DN 50 mm – ocelová		
Technický stav:	Nezjištěn		
Výměra L:		m	6,30
Kód CZ - CC: příl. č. 11			2222
Koeficient změny cen staveb (příl. 38)	Ki	-	2,296
Rok odhadu		Rok	2010
Rok pořízení		Rok	1977
Stáří	S	Roků	33
Předpokládaná životnost	Z	Roků	27
Opotřebení	O	%	55
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	420
Koeficient polohový příloha č. 14	K ₅	-	1
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	964,32
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	6 075,22
Opotřebení	55%	Kč	3 341,37
Cena ke dni odhadu bez Kp	Vodovodní přípojky	Kč	2 733,85
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp		0,288
Cena ke dni odhadu s Kp	Vodovodní přípojky	Kč	787,35

Tab. č. 6 Kanalizační přípojka

7.2.2.2 Přípojka kanalizace § 10			
Popis:	Přípojka kanalizace DN 200 mm - kameninová		
Technický stav:	Nezjištěn		
Výměra L:		m	12,00
Kód CZ - CC: příl. č. 11			2223
Koeficient změny cen staveb (příl. 38)	Ki	-	2,294
Rok odhadu		Rok	2010
Rok pořízení		Rok	1977
Stáří	S	Roků	33
Předpokládaná životnost	Z	Roků	67
Opotřebení	O	%	33
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1 450,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	3 326,30
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	39 915,60
Opotřebení	33%	Kč	13 172,15
Cena ke dni odhadu bez Kp	Kanalizační přípojka	Kč	26 743,45
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,288
Cena ke dni odhadu s Kp	Kanalizační přípojka	Kč	7 702,11

Tab. č. 7 Plynová přípojka

7.2.2.3 Plynová přípojka § 10			
Popis:	Plynová přípojka do DN 40		
Technický stav:	Nezjištěný		
Výměra L:		m	12,10
Kód CZ - CC: příl. č. 11			2221
Koeficient změny cen staveb (příl. 38)	Ki	-	2,297
Rok odhadu		Rok	2010
Rok pořízení		Rok	1977
Stáří	S	Roků	33
Předpokládaná životnost	Z	Roků	17
Opotřebení stanoveno odborným odhadem	O	%	66
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	305,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	700,59
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	8 477,14
Opotřebení	66%	Kč	5 594,91
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plynová přípojka	Kč	2 882,23
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,288
Cena ke dni odhadu s Kp	Plynová přípojka	Kč	830,08

Tab. č. 8 Elektro přípojka

7.2.2.4 Elektro přípojka § 10			
Popis:	Kabel AL 25 mm ² zemní kabel		
Technický stav:	Nezjištěný		
Výměra L:		m	8,20
Kód CZ - CC: příl. č. 11			2224
Koeficient změny cen staveb (příl. 38)	Ki	-	2,229
Rok odhadu		Rok	2010
Rok pořízení		Rok	1977
Stáří	S	Roků	33
Předpokládaná životnost	Z	Roků	17
Opotřebení stanoveno odborným odhadem	O	%	66
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	195,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	434,66
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	3 564,21
Opotřebení	66%	Kč	2 352,38
Cena ke dni odhadu bez Kp	Elektro přípojka	Kč	1 211,83
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,288
Cena ke dni odhadu s Kp	Elektro přípojka	Kč	349,00

7.2.3 Pozemek bytového domu č. p. 920

Pozemek je obdélníkového půdorysu s podélnou západní stranou souběžnou s hlavní silnicí. V obci Bučovice, kde se pozemek nachází, není vypracovaná cenová mapa. V příloze č. 1 je pozemek vyznačen v platném územním plánu. Správce nemovitosti poskytl informace, že nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu. Zdraví škodlivý výskyt radonu se v Bučovicích v dané lokalitě nepředpokládá. Dále informoval že, objekt není postaven z materiálů, u nich by bylo možno předpokládat výskyt radonu. Pozemek pod bytovým domem také neleží v oblasti kde by případný sesuv půdy přichází v úvahu. Jako negativum se jeví blízká hlavní frekventovaná silnice která je zdrojem hluku, emisí z výfukových plynů a částečně i otřesů. Jiná znečištění nebo hluk ve vzdálenějším okolí nejsou. Kladným faktem potom je výhodnost polohy pozemku, který sousedí s místním zdravotním střediskem, lékárnou a mateřskou školou.

Tab. č. 9 Výpočet základní ceny pozemku za m²

Obec	Bučovice		
Cenová mapa		není	
Počet obyvatel obce (nikoliv části)	Malý lexikon obcí ČR	6 462	
Koeficient úpravy C _p	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	75,50	
	$C_p=35+(6\ 462-1000)\times 0,007414$		
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	ZC=75,50×1,00	75,50

Tab. č. 10 Výpočet ceny stavebního pozemku

7.2.4 Ocenění stavebního pozemku		dle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
Pozemek číslo	p.č.	724/2
Druh pozemku		zast.pl.
Výměra pozemku	m ²	180,00
Umístění pozemku		pozemek pod BD
Základní cena ZC	Kč/m ²	75,50
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1		
1.2. Výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby	%	100
ZC po úpravě položkami tab. 1	Kč/m ²	151,00
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2		
2.6. Negativní účinky okolí	%	-4
2.11. Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 2	Kč/m ²	157,04
Stavba umístěná na pozemku		BD
Koeficient K _i (příloha č. 38)	-	2,162
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i , bez K _p	Kč/m ²	339,52
Koeficient K _p (příloha č. 39)	-	0,288
ZCU podle § 28 odst. 2, s K _i a s K _p	Kč/m ²	97,78
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20
Použitá ZCU s K _p	Kč/m ²	97,78
Cena pozemku bez K_p	Kč	61 113,69
Cena pozemku s K_p	Kč	17 600,74

V tabulce jsou uvedeny informace o parcele a její výměře, převzaté z Katastru nemovitostí. Cena zjištěna úpravou dle § 28 vyhlášky 3/2008 Sb. je v tabulce č. 1 vyhlášky, upravena přirážkou 1.2. – Výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby – zde bylo zohledněno, že stavba leží v těsné blízkosti zdravotního střediska, lékárny, školky a centrum obce je vzdáleno do cca. 500 m. V tabulce č. 2 vyhlášky, je v položce 2.6. – Negativní účinky okolí – zohledněn fakt blízké hlavní silnice, která je producentem hluku, emisí a částečně i

otřesů. Položka 2.11. – Pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu poukazuje na fakt možnosti napojení na plyn. Takto upravená cena se vynásobí koeficientem změn cen staveb, koeficientem prodejnosti a výměrou. Celková cena pozemku s koeficientem prodejnosti je stanovena na 17 600,74 Kč.

7.2.5 Rekapitulace – ocenění nákladovým způsobem

Tab. č. 11 Rekapitulace ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu

Objekt	Cena po odpočtu opotřebení, s Kp (Kč)	Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp (Kč)	Cena bez odpočtu opotřebení, bez Kp (Kč)
Obytný dům č.p. 920	2 251 354,06	7 817 201,59	11 667 465,06
Vodovodní přípojka	787,35	2 733,85	6 075,22
Kanalizační přípojka	7 702,11	26 743,45	39 915,60
Přípojka plynu	830,08	2 882,23	8 477,14
Elektro přípojka	349,00	1 211,83	3 564,21
<i>Stavby celkem</i>	2 261 022,60	7 847 890,46	11 725 497,23
Pozemky			
č.parc.st. 742/2	17 600,74	61 113,69	61 113,69
<i>Pozemky celkem</i>	17 600,74	61 113,69	61 113,69
Celkem	2 261 022,60	7 847 890,46	11 725 497,23
Celkem po zaokrouhlení	2 284 623,34	7 909 004,15	11 786 610,92

Z výše uvedené tabulky vyplívají tři základní ceny. Hodnota **11 786 610,92** Kč by byla cena nově postaveného domu to znamená – bez odpočtu opotřebení a koeficientu prodejnosti. Cena **7 909 004,15** Kč je již po odpočtu opotřebení, které tvoří celých 33%. Poslední cenou je **2 284 623,34** Kč, která zahrnuje jak odpočet opotřebení, tak koeficient prodejnosti, který je jak už bylo řečeno výše, pouhých 0,288 což představuje 28,8% z ceny.

7.3 Výpočet ceny objektu výnosovým způsobem

7.3.1 Nájemné

Za použití internetového realitního serveru Sreality.cz byla vytvořena databáze, která slouží jako podklad pro stanovení uvažovaného nájemného pro případovou studii.

Tab. č. 12 Databáze bytů

Byty kategorie 3+1		
Lokalita	Výměra v m ²	Cena v Kč/měsíc
Ul. Slavkovská, Bučovice	68	10 000
Ul. Mírová, Bučovice	73	11 000
Ul. Fučíkova, Bučovice	73	11 000
Byty kategorie 2+1		
Lokalita	Výměra v m ²	Cena v Kč/měsíc
Ul. Mírová, Bučovice	44	7 500
Ul. Vyškovská, Bučovice	51	8 000
Ul. Na vyhlídce, Bučovice	54	7 900
Ul. Nová, Bučovice	67	9 500

Jak již bylo řečeno dříve, v obci Bučovice je větší poptávka po bytech než je nabídka. Z tohoto důvodu obsahuje databáze pro byty kategorie 3+1 pouze tři podobné byty a databáze pro byty kategorie 2+1 byty čtyři.

Uvažované nájemné pro případ této studie je stanoveno pro:

byt kategorie 3+1	11 000 Kč
byt kategorie 2+1	8 000 Kč
za 1 rok celkem	<u>684 000 Kč</u>

Tab. č. 13 Výpočet ceny výnosovým způsobem

7.3.1.1 Výnosové ocenění		
§ 22 – jen jedna pronajatá budova s pozemkem nebo bez něj, s příslušenstvím bez rozlišení nájemného		
Výnosové ocenění stavby podle § 22, 23 vyhlášky č. 3/2008Sb. ve znění vyhl. č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku		
Výnosy z nájemného za rok (§ 22)		
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů	Kč	684 000,00
Je pronajata celá budova resp. hala?	ano / ne	ano
Ocenění podle ustanovení	vyhl. č.3/2008 Sb.	§ 22 odst. 1
Jedná se o budovu nebo halu?	budova / hala	budova
Zadejte typ podle přílohy č. 2 (budovy) resp. č. 3 (haly)	typ	K

Je možno v daném místě a vzhledem ke stavu pronajmout zbývající část? (§ 22 odst. 2, poslední věta)	ano / ne	ne
Dopočítané nájemné za zbývající část	Kč	Celé pronajato
Nájemné vypočtené celkem	Kč	684 000,00
Roční nájemné v místě a v čase odhadu obvyklé za celou pronajatou nemovitost	Kč	684 000,00
Uvažovaný výnos z nájemného ročně (§ 22 odst. 2)	Kč	684 000,00
Náklady na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet nákladů		
Náklady 40 % z nájemného (§ 23 odst. 4)	N	273 600
Je pozemek, na které stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?	ano / ne	ano
Nájemné z pozemku, je-li pozemek jiného vlastníka (§ 22 odst. 4)	Kč	-
<i>Je-li pozemek, na němž stavba stojí, stejného vlastníka:</i>		
Zastavěná plocha stavby - příloha č. 1, čl. 2, odst. (1)	m ²	184,43
Jednotková cena pozemku podle cenové mapy resp. výsledná podle § 28	Kč / m ²	75,50
Cena výměry pozemku rovné zastavěné ploše stavby	Kč	13 924,47
Z toho 5 % (§ 23 odst. 4)	Kč	696,22
Náklady celkem	Kč	274 296,22
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	684 000,00
Náklady ročně celkem	Kč	274 296,22
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	409 703,78
Čisté roční nájemné	Kč	409 703,78
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	409 703,78
Míra kapitalizace základní - příloha č. 16, položka:	9 - Bytové domy	% 5
Je pronajata celá budova resp. hala?	ano - nezvyšuje se	ano
Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem	%	5
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV, včetně příslušenství, bez pozemků a trvalých porostů	Kč	8 194 075,60

Ve výše uvedené tabulce se uvádí vypočtené roční nájemné všech bytových jednotek, sníženo o roční náklady, 5 % z ceny pozemku a následně upraveno mírou kapitalizace, kterou udává vyhláška č. 3/2008 Sb. v příloze č. 16 – Míra kapitalizace pro oceňování nemovitosti a majetkových práv výnosovým způsobem – položka č. 9 Bytové domy 5 %. Celková cena bytového domu zjištěná výnosovým způsobem včetně příslušenství, bez pozemku je 8 194 075,60 Kč

7.4 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

K výsledné hodnotě je zapotřebí znát cenu všech staveb včetně příslušenství, zjištěnou nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti, s provedením odpočtu opotřebení, bez pozemků a trvalých porostů a cenu všech staveb včetně příslušenství, zjištěnou výnosovým způsobem bez pozemků a trvalých porostů.

Tab. č. 14 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

7.4.1 Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění			
dle přílohy č. 17 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.			
Jedna pronajatá budova s příslušenstvím bez pozemků, pronajatý bez rozlišení nájemného.			
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná výnosovým způsobem, bez pozemků a trvalých porostů	CV (Kč)		8 194 075,60
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná nákladovým způsobem, bez Kp, s odpočtem opotřebení, bez pozemků a trvalých porostů	CN (Kč)		7 847 890,46
Rozdíl	CV - CN	(Kč)	346 185,14
Absolutní hodnota rozdílu	$R = CV - CN $	(Kč)	346 185,14
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 17 vyhlášky č. 3/2008 ve znění vyhl. č. 456/2008Sb. a č. 460/2009 Sb.			
Skupina			C
Charakteristika	Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti		
Vztah ceny stanovené výnosovým způsobem a ceny stanovené nákladovým způsobem	Cena stanovená výnosovým způsobem je		Větší
Koeficient úpravy rozdílu	K		CV - 0,05 R
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění	$CK = CV - 0,05 R$	Kč	8 176 766,34
<i>Pozemky :</i>			
Pozemek číslo 724/2		Kč	61 113,69
Pozemky celkem		Kč	61 113,69
<i>Celkem</i>		Kč	8 237 880,03
Celkem po zaokrouhlení		Kč	8 237 880,00

Ve výše uvedené tabulce byla cena nemovitosti stanovena kombinací výnosové metody (8 194 075,60 Kč) a nákladové metody (7 847 890,46 Kč) na hodnotu 8 237 880 Kč.

7.5 Výpočet ceny metodou porovnávací

7.5.1 Popis jednotlivých podlaží

Popis jednotlivých konstrukcí a vybavení objektu je uveden také v tabulce č. 4 - Výpočet ceny budovy nákladovým způsobem v kapitole 8 Ocenění bytového domu nákladovým způsobem. Ke každé bytové jednotce náleží podíl z ceny pozemku zastavěného bytovým domem. Podíl je stanoven ve výpisu listu vlastnictví. Viz příloha č. 2 Výpis z katastru nemovitostí.

7.5.1.1 1.PP (1. podzemní podlaží)

Při vstupu do domu ze západu je vstupní místnost, v levé části je prádelna a sušárna. V pravé části se nacházejí sklepní kóje, kotelna a sklad. Do 1.NP vede betonové monolitické schodiště, které je pokryto terakotovou dlažbou. V celém suterénu jsou rovné podhledy a hladké omítky.

7.5.1.2 1.NP (1. nadzemní podlaží)

V celém prvním nadzemním podlaží jsou rovné podhledy a hladké omítky. Ohřev vody je individuální za použití elektrického průtokového ohřívače, vytápění je pak prováděno centrálně, otopnými tělesy jsou žebrové radiátory.

Byt číslo 1 – kategorie 3+1

Byt se nachází na levé straně. Po vstupu je předsíň, která je spojena po pravé straně s šatnou a obývacím pokojem, ze kterého je přístup na lodžii. Na levé straně s kuchyní a WC, které je propojeno s koupelnou. Po průchodu rovně předsíní je vstup do dvou pokojů. Levý pokoj je pak propojen s jídelnou která, navazuje na kuchyň. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s dřezem, elektrický sporák a digestoř. V koupelně se nachází umyvadlo a vana. Podlahy jsou z dřevěných vlýsků (parket), nebo pokryty PVC. Vstupní dveře jsou dřevěné, v ocelových zárubních.

Byt číslo 2 – kategorie 2+1

Byt se nachází na pravé straně. Po vstupu do předsíně je na pravé straně WC navazující na koupelnu, která je propojena s jídelnou. Po levé straně za rohem se nachází pokoj, který je spojen s lodžii. Na levé straně se nachází také druhý pokoj. Po průchodu přes předsíň je po levé straně šatna a po pravé kuchyň, propojená s jídelnu. V kuchyni se nachází

kuchyňská linka s dřezem, elektrický sporák a digestoř. V koupelně se nachází umyvadlo a vana. Podlahy jsou z dřevěných vlýsků (parket), nebo pokryty PVC. Vstupní dveře jsou dřevěné, v ocelových zárubních.

7.5.1.3 2.NP (2. nadzemní podlaží)

V celém druhém nadzemním podlaží jsou rovné podhledy a hladké omítky. Ohřev vody je individuální za použití elektrického průtokového ohřívače, vytápění je pak prováděno centrálně, otopnými tělesy jsou žebrové radiátory.

Byt číslo 3 – kategorie 3+1

Při vstupu do druhého nadzemního podlaží je byt na levé straně. Po vstupu je předsíň, která je spojena po pravé straně s šatnou a obývacím pokojem, ze kterého je přístup na lodžii. Na levé straně s kuchyní a WC, které je propojeno s koupelnou. Po průchodu rovně předsíní je vstup do dvou pokojů. Levý pokoj je pak propojen s jídelnou, která navazuje na kuchyň. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s dřezem, elektrický sporák a digestoř. V koupelně se nachází umyvadlo a vana. Podlahy jsou z dřevěných vlýsků (parket), nebo pokryty PVC. Vstupní dveře jsou dřevěné, v ocelových zárubních.

Byt číslo 4 – kategorie 2+1

Byt se nachází na pravé straně druhého nadzemního podlaží. Po vstupu do předsíně je na pravé straně WC navazující na koupelnu, která je propojena s jídelnou. Po levé straně za rohem se nachází pokoj, který je spojen s lodžii. Na levé straně se nachází také druhý pokoj. Po průchodu přes předsíň je po levé straně šatna a po pravé kuchyně, propojená s jídelnu. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s dřezem, elektrický sporák a digestoř. V koupelně se nachází umyvadlo a vana. Podlahy jsou z dřevěných vlýsků (parket), nebo pokryty PVC. Vstupní dveře jsou dřevěné, v ocelových zárubních.

7.5.1.4 3.NP (3. nadzemní podlaží)

V celém třetím nadzemním podlaží jsou rovné podhledy a hladké omítky. Ohřev vody je individuální za použití elektrického průtokového ohřívače, vytápění je pak prováděno centrálně, otopnými tělesy jsou žebrové radiátory.

Byt číslo 5 – kategorie 3+1

Při vstupu do třetího nadzemního podlaží je byt na levé straně. Po vstupu je předsíň, která je spojena po pravé straně s šatnou a obývacím pokojem, ze kterého je přístup na lodžii. Na levé straně s kuchyní a WC, které je propojeno s koupelnou. Po průchodu rovně předsíní

je vstup do dvou pokojů. Levý pokoj je pak propojen s jídelnou, která navazuje na kuchyň. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s dřezem, elektrický sporák a digestoř. V koupelně se nachází umyvadlo a vana. Podlahy jsou z dřevěných vlýsků (parket), nebo pokryty PVC. Vstupní dveře jsou dřevěné, v ocelových zárubních.

Byt číslo 6 – kategorie 2+1

Byt se nachází na pravé straně třetího nadzemního podlaží. Po vstupu do předsíně je na pravé straně WC navazující na koupelnu, která je propojena s jídelnou. Po levé straně za rohem se nachází pokoj, který je propojen s lodží. Na levé straně se nachází také druhý pokoj. Po průchodu přes předsíně je po levé straně šatna a po pravé kuchyně propojená s jídelnu. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s dřezem, elektrický sporák a digestoř. V koupelně se nachází umyvadlo a vana. Podlahy jsou z dřevěných vlýsků (parket), nebo pokryty PVC. Vstupní dveře jsou dřevěné, v ocelových zárubních.

7.5.2 Provedené výpočty

7.5.2.1 První nadzemní podlaží

Tab. č. 15 Byt č. 1 kategorie 3+1

Ocenění bytového domu porovnávacím způsobem podle § 25 a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku						
Obec						Bučovice
Katastrální území						Bučovice
Oblast	příloha č. 39					
Základní cena	příloha č. 19, tab. 1			ZC	Kč / m ²	19 680,00
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporuč. hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - v příloze č. 18a, tabulka č. 1					1+0,05=	1,05
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je vyšší než nabídka	IV	0,05	0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II	0	0	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II	0	0	
Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 5 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro obce s více jak 2 000 obyvateli kromě všech obcí v okresech Praha-východ, Praha-západ a kromě vyjmenovaných měst v tabulce č. 1 v příloze č. 19.)					1+0,21=	1,21

1	Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského	Bez většího významu	I	0	0	
2	Úřady v obci	Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem, banka nebo policie nebo pošta	II	0,02	0,02	
3	Poloha nemovitosti v obci	Vnitřní území obce	III	0,00	0,00	
4	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III	0	0	
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,05	0,05	
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	Základní škola a sportovní zařízení	III	0,04	0,04	
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	Dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05	0,05	
8	Veřejná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,05	0,05	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II	0	0	
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	Odpovídá průměru v kraji	II	0	0	
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 19, tabulka č. 2				$(1+0,10) \times 0,84 =$		0,924
1	Typ stavby	Budova zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10	0,10	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0	0	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II	0	0	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0	0	
5	Orientace obytných místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0	0	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0	0	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0	0	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III	0	0	
9	Kritérium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0	0	
10	Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	0,84	0,84	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,174
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	23 104,32

Výměra	celkem			m ²	76,69
Cena stavby	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 771 870,30
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	1 771 880,00

Ve výše uvedené tabulce se zobrazuje pár odlišností od uvedených standardů, které v konečném důsledku formují cenu. První z odlišností poukazuje na fakt, že v obci Bučovice je vyšší poptávka než nabídka po bytech kategorie 3+1. Tyto byty nejvíce využívají mladí lidé s jedním nebo dvěma dětmi. Dále je zohledněno, že v Bučovicích je městský úřad se stavebním úřadem, banka, policejní stanice, pošta a kompletní síť obchodních služeb, včetně pohostinství a kulturního zařízení. V obci Bučovice se nachází dvě základní školy, dvě střední školy a je vybudováno nové sportoviště. Zajištění zdravotnické péče je dobré, díky místnímu zdravotnímu středisku. Poblíž objektu, do 200 metrů, se nachází zastávka hromadné dopravy. Dalším kladem je skutečnost, že budova je zděná z cihel a byt se nachází v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Upravená základní cena se dále násobí výměrou podlahové plochy konkrétního bytu, k němuž je připočítána upravená plocha sklepní kóje, která odpovídá desetině její skutečné výměry. Podlahové plochy místností jsou podrobně uvedeny v příloze č. 2. Půdorys 1. N.P – v levé části nákresu.

Tab. č. 16 Byt č. 2 kategorie 2+1

Ocenění bytového domu porovnávacím způsobem podle § 25 a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku						
Obec						Bučovice
Katastrální území						Bučovice
Oblast	příloha č. 39					
Základní cena	příloha č. 19, tab. 1		ZC		Kč / m ²	19 680,00
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - v příloze č. 18a, tabulka č. 1						1+0,05= 1,05
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je vyšší než nabídka	IV	0,05	0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II	0	0	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II	0	0	

Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 5 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro obce s více jak 2 000 obyvateli kromě všech obcí v okresech Praha-východ, Praha-západ a kromě vyjmenovaných měst v tabulce č. 1 v příloze č. 19.)					1+0,21=	1,21
1	Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského	Bez většího významu	I	0	0	
2	Úřady v obci	Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem, banka nebo policie, nebo pošta	II	0,02	0,02	
3	Poloha nemovitosti v obci	Vnitřní území obce	III	0,00	0,00	
4	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III	0	0	
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,05	0,05	
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	Základní škola a sportovní zařízení	III	0,04	0,04	
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	Dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05	0,05	
8	Veřejná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,05	0,05	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II	0	0	
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	Odpovídá průměru v kraji	II	0	0	
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 19, tabulka č. 2				(1+0,10)×0,84=	0,924	
1	Typ stavby	Budova zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10	0,10	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0	0	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II	0	0	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0	0	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0	0	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0	0	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0	0	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III	0	0	
9	Kritérium jině neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0	0	
10	Stavebně-technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	0,84	0,84	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,174
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	23 104,32

Výměra	celkem			m ²	55,771
Cena stavby	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 288 551,03
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	1 288 560,00

Ve předcházející tabulce se zobrazuje pár odlišností od uvedených standardů, které v konečném důsledku formují cenu. První z odlišností poukazuje na fakt, že v obci Bučovice je vyšší poptávka po bytech kategorie 2+1, než kterou dokáže nabídka uspokojit. Tyto byty nejvíce využívají mladí lidé s jedním dítětem. Dále je zohledněno, že v Bučovicích je městský úřad se stavebním úřadem, banka, policejní stanice, pošta a kompletní síť obchodních služeb, včetně pohostinství a kulturního zařízení. V obci Bučovice se nachází dvě základní školy, dvě střední školy a je vybudováno nové sportoviště. Zajištění zdravotnické péče je dobré, díky místnímu zdravotnímu středisku. Poblíž objektu, do 200 metrů, se nachází zastávka hromadné dopravy. Dalším kladem je skutečnost, že budova je zděná z cihel a byt je v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Upravená základní cena se dále násobí výměrou podlahové plochy konkrétního bytu, k němuž je připočítána upravená plocha sklepní kóje, která odpovídá desetíně její skutečné výměry. Podlahové plochy místností jsou podrobně uvedeny v příloze č. 2. Půdorys 1. N.P – v pravé části nákresu.

7.5.2.2 Druhé a třetí nadzemní podlaží

V tabulkách pro byty kategorie 3+1 a 2+1 v druhém a třetím nadzemním podlaží je použito jiného popisu kvalitativního pásma, než u bytů kategorie 3+1 a 2+1 v prvním nadzemním podlaží a to konkrétně v Indexu konstrukce a vybavení I_v – ve znaku č. 5 – Orientace bytových místností ke světovým stranám – kde je zohledněno, že je zde plnohodnotný výhled oproti částečnému výhledu z prvního nadzemního podlaží.

Tab. č. 17 Byt č. 3 a 5 kategorie 3+1

Ocenění bytového domu porovnávacím způsobem podle § 25 a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku					
Obec					Bučovice
Katastrální území					Bučovice
Oblast	příloha č. 39				
Základní cena	příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	19 680,00

Výpočet koeficientu cenového porovnání <i>I</i> podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - v příloze č. 18a, tabulka č. 1					1+0,05=	1,05
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je vyšší než nabídka	IV	0,05	0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II	0	0	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II	0	0	
Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 5 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro obce s více jak 2 000 obyvateli kromě všech obcí v okresech Praha-východ, Praha-západ a kromě vyjmenovaných měst v tabulce č. 1 v příloze č. 19.)					1+0,21=	1,21
1	Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského	Bez většího významu	I	0	0	
2	Úřady v obci	Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem, banka nebo policie, nebo pošta	II	0,02	0,02	
3	Poloha nemovitosti v obci	Vnitřní území obce	III	0,00	0,00	
4	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III	0	0	
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,05	0,05	
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	Základní škola a sportovní zařízení	III	0,04	0,04	
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	Dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05	0,05	
8	Veřejná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,05	0,05	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II	0	0	
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	Odpovídá průměru v kraji	II	0	0	
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 19, tabulka č. 2				(1+0,13)×0,84=		0,949
1	Typ stavby	Budova zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10	0,10	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0	0	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II	0	0	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0	0	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0	0	

7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0	0	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III	0	0	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0	0	
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	0,84	0,84	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,206
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	23 734,08
Výměra		celkem			m ²	76,69
Cena stavby		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 820 166,60
Cena stavby po zaokrouhlení				bez pozemku	Kč	1 820 170,00

Byty č. 3 a 5 jsou téměř identické jako v prvním nadzemním podlaží, s tím rozdílem, že v druhém a třetím nadzemním podlaží je zohledněn výhled a to především v západní části budovy.

Upravená základní cena se dále násobí výměrou podlahové plochy konkrétního bytu, k němuž je připočítána upravená plocha sklepní kóje, která odpovídá desetině její skutečné výměry. Podlahové plochy místností jsou podrobně uvedeny v příloze č. 3. a 4. Půdorys 2. a 3. NP – v levé části nákresu.

Tab. č. 18 Byt č. 4 a 6 kategorie 2+1

Ocenění bytového domu porovnávacím způsobem podle § 25 a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku						
Obec						Bučovice
Katastrální území						Bučovice
Oblast	příloha č. 39					
Základní cena	příloha č. 19, tab. 1			ZC	Kč / m ²	19 680,00
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - v příloze č. 18a, tabulka č. 1					1+0,05=	1,05
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je vyšší než nabídka	IV	0,05	0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II	0	0	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II	0	0	

Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 5 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro obce s více jak 2 000 obyvateli kromě všech obcí v okresech Praha-východ, Praha-západ a kromě vyjmenovaných měst v tabulce č. 1 v příloze č. 19.)					1+0,21=	1,21
1	Význam obce z hlediska zeměpisného, kulturního nebo hospodářského	Bez většího významu	I	0	0	
2	Úřady v obci	Obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem, banka nebo policie, nebo pošta	II	0,02	0,02	
3	Poloha nemovitosti v obci	Vnitřní území obce	III	0,00	0,00	
4	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III	0	0	
5	Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti	Kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,05	0,05	
6	Školství a sport v okolí nemovitosti	Základní škola a sportovní zařízení	III	0,04	0,04	
7	Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	Dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05	0,05	
8	Veřejná doprava	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,05	0,05	
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II	0	0	
10	Nezaměstnanost v obci a okolí	Odpovídá průměru v kraji	II	0	0	
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 19, tabulka č. 2				(1+0,13)×0,84=		0,949
1	Typ stavby	Budova zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10	0,10	
2	Společné části domu	Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0	0	
3	Příslušenství domu	Bez dopadu na cenu bytu	II	0	0	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0	0	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03	0,03	
6	Základní příslušenství bytu	Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0	0	
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0	0	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední, etážové	III	0	0	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0	0	
10	Stavebně- technický stav	Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	0,84	0,84	
Koeficient cenového porovnání I podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		1,206
Základní cena upravená		ZCU	=ZC × I		Kč/m ²	23 734,08
Výměra		celkem			m ²	55,771

Cena stavby	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 323 673,38
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	1 323 680,00

Byty č. 4 a 6 jsou téměř identické jako v prvním nadzemním podlaží, s tím rozdílem, že v druhém a třetím nadzemním podlaží je zohledněn výhled a to především v západní části budovy.

Upravená základní cena se dále násobí výměrou podlahové plochy konkrétního bytu k němuž je připočítána upravená plocha sklepní kóje, která odpovídá desetinně její skutečné výměry. Podlahové plochy místností jsou podrobně uvedeny v příloze č. 3. a 4. Půdorys 2. a 3. N.P – v pravé části nákresu.

7.5.3 Podíl z ceny pozemku

V listu vlastnictví je stanovena podlahová plocha všech bytových jednotek na 363 m². Byt kategorie 3+1 má podlahovou plochu 70 m², což je vyjádřeno podílem 70/363 a podlahová plocha bytu kategorie 2+1 je 51 m² což je podíl 51/363.

Tab. č. 19 Podíly cen pozemku

Podlaží	Byt typu	Podíl z pozemku	Podíl z pozemku v Kč
1	3+1	70/363	11 785,01
	2+1	51/363	8 586,22
2	3+1	70/363	11 785,01
	2+1	51/363	8 586,22
3	3+1	70/363	11 785,01
	2+1	51/363	8 586,22
Celkem		1	61 113,69

7.5.4 Rekapitulace

V následující tabulce jsou uvedeny ceny jednotlivých bytů v bytovém domě Sovětská 920, Bučovice. Je zde patrné, že cena v prvním nadzemním podlaží je u obou kategorií bytů poněkud nižší než v druhém a třetím nadzemním podlaží. U bytu kategorie 3+1 rozdíl činí 48 290 Kč a u bytu kategorie 2+1 rozdíl činí 35 120 Kč. Ke stanovení celkové ceny je třeba ke každému bytu přičíst cenu pozemku a provést zaokrouhlení na celé desetikoruny.

Tab. č. 20 Rekapitulace cen metody porovnávací

Podlaží	Byt typu	Cena bytu	Cena pozemku k bytu	Celkem	Celkem po zaokrouhlení
1	3+1	1 771 870,30	11 785,01	1 783 655,31	1 783 660,00
	2+1	1 288 551,03	8 586,22	1 297 137,25	1 297 140,00
2	3+1	1 820 166,60	11 785,01	1 831 951,61	1 831 950,00
	2+1	1 323 673,38	8 586,22	1 332 259,60	1 332 260,00
3	3+1	1 820 166,60	11 785,01	1 831 951,61	1 831 950,00
	2+1	1 323 673,38	8 586,22	1 332 259,60	1 332 260,00
Celkem		9 348 101,29	61 113,69	9 409 214,98	9 409 220,00

Z tabulky je patrné, že cena pozemku je oproti ceně bytu mizivá. Toto je zapříčiněno vlastnictvím pouze pozemku pod stavbou. Celková cena bytového domu zjištěná součtem cen jednotlivých bytů stanovených porovnávacím způsobem včetně pozemku je po zaokrouhlení 9 409 220 Kč

7.6 Zhodnocení případové studie

Důvodem výpočtů v případové studii bylo zjištění dvou hlavních cen, které uvádí výsledky dvou odlišných metod:

1. kombinace výnosového a nákladového způsobu ocenění,
2. celková cena stanovena součtem cen jednotlivých bytových jednotek porovnávacím způsobem.

Pro zjištění výsledku metodou č. 1 bylo zapotřebí zjistit cenu výnosovým způsobem, která byla vypočtena součtem výnosů z nájemného, snížena o náklady spojené s nájemným a procentuální částí z ceny pozemku. Tato cena se v poslední fázi upravila stanovenou mírou kapitalizace. Výpočet nákladové ceny byl o něco složitější z důvodu nutnosti zhodnocení všech konstrukcí bytového domu, zhodnocení a výpočtu venkovních úprav, které zahrnují vodovodní přípojku, kanalizační přípojku, přípojku plynu a elektro přípojku. Dále se k těmto stavbám přičetla cena pozemku, která však v tomto případě nebyla vysoká neboť pozemek zabírá pouze plochu pod objektem.

Při výpočtu metodou č. 2 se bytový dům rozdělil na samostatné bytové jednotky. Tedy na šest bytů ve třech nadzemních podlažích vždy po jednom bytě kategorie 3+1 a 2+1 na patře. Ve výpočtu se základní cena stanovena vyhláškou vynásobí indexem trhu, indexem polohy a indexem konstrukce a vybavení. Takto získaná cena se dále vynásobí podlahovou plochou konkrétního bytu.

Tab. č. 21 Srovnání cen kombinace a porovnání

Cena bytového domu metodou [Kč]		Rozdíl [Kč]
kombinace	porovnání	
8 237 880,00	9 409 220,00	1 171 340,00

Z výše uvedené tabulky je patrné, že v případové studii je cena stanovena kombinací výnosové a nákladové metody ocenění, tedy jedná-li se o ocenění celé nemovitosti, nižší, než cena stanovena součtem cen jednotlivých bytů stanovených porovnávacím způsobem.

Závěr

Cílem diplomové práce je v případové studii analyzovat, jakým způsobem se může cena bytového domu změnit tím, že se změní způsob vlastnictví, a to bez stavebně-technických změn. Proto jsou pro výpočet použity dva odlišné způsoby výpočtu ocenění. První z nich nahlíží na budovu jako na celek, to znamená, že budova má jednoho vlastníka. K výpočtu je třeba použití metod výnosového a nákladového ocenění a následně tyto dvě metody sloučit v jednu kombinovanou, aby vznikl jeden výsledek. Druhý způsob nehodnotí budovu jako celek, ale jednotlivé bytové jednotky v ní zahrnuté. Zjištěný součet cen těchto jednotek stanoví hodnotu, která je porovnatelná s výslednou hodnotou metody kombinované.

Při výpočtu ocenění výnosovým způsobem byla cena budovy jako celku stanovena na 8 194 075,60 Kč. Tato cena zahrnuje výnosy z nájemného snížené o náklady s nájemným spojené, o procentuální část pozemku a provedenou úpravu mírou kapitalizace.

Pro výpočet ocenění nákladovým způsobem bylo zapotřebí zhodnotit použité konstrukce budovy, zda vyhovují standardům, nebo se jedná o konstrukce nadstandardní popřípadě podstandardní. Zjistit potřebné koeficienty a vynásobit jimi obestavěný prostor budovy. Po těchto úpravách byla stanovena cena 7 817 201,59 Kč. Následně se musela přičíst hodnota pozemku na němž bytový dům stojí, která činí 61 113,69 Kč a venkovní úpravy: vodovodní přípojka v ceně 2 733,85 Kč, kanalizační přípojka v ceně 26 743,45 Kč, přípojka plynu v ceně 2 882,23 Kč a elektro přípojka v ceně 1 211,83 Kč, jež s budovou souvisejí. Výsledná cena je v hodnotě 7 909 004,15 Kč.

Tyto ceny zjištěné výnosovým způsobem ocenění a nákladovým způsobem ocenění se dále v kombinaci upravují za použití Koeficientu úpravy rozdílu a stanovují cenu po zaokrouhlení na 8 237 880 Kč.

Jak již bylo řečeno, druhý způsob nehodnotí budovu jako celek, ale jednotlivé bytové jednotky v ní zahrnuté. Výpočet je proveden násobením základní ceny, Koeficientem cenového porovnání I, který se skládá z indexu trhu, indexu polohy, indexu konstrukce a vybavení a v posledním kroku vynásobením výměrou konkrétní bytové jednotky. Součtem cen jednotlivých bytových jednotek získáme hodnotu 9 409 220 Kč.

Z ocenění bytového domu v případové studii vyplývá, že bytový dům má vyšší hodnotu při rozdělení na samostatné bytové jednotky. To je způsobeno skutečnostmi, které kladně ovlivňují základní cenu za m² bytu. Jsou to především znaky: jako vybavenost obce

obecním a stavebním úřadem, bankou, policií, poštou i kompletní sítí obchodů a služeb včetně pohostinství a kulturního zařízení. Dále se v obci nacházejí dvě základní, dvě střední školy a zdravotnické středisko. Rozdíl metody kombinované a porovnávací není však nijak markantní, jeho hodnota je 1 171 340 Kč, což je způsobeno především poměrně vysokým nájemným, které činí 684 000 Kč za rok a vlastnictvím pouze pozemku pod budovou.

Seznam použité literatury

- [1] Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol., Teorie oceňování nemovitostí VII. přepracované vydání Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2008. 727 str. ISBN 978-80-7204-578-5.
- [2] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KTEJČÍK, P. Úvod do soudního znaleství Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2004. 220 str. ISBN 80-7204-365-X
- [3] Zákon č. 72/1994 Sb., ze dne 24.3.1994, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy... (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 296/2007 Sb. s účinností ze dne 1.1.2008
- [4] Zákon č. 40/1964 Sb., ze dne 26.2.1964, občanský zákoník, s účinností od 1.4.1964 ve znění zákona č. 41/2009 Sb. s účinností od 1.1.2010
- [5] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., ze dne 16.12.2008 a ve znění vyhlášky č. 460/2009 Sb., ze dne 14.12.2009.

Seznam tabulek

- Tab. č. 1: Obec a okolí nemovitosti
- Tab. č. 2: Umístění nemovitosti v obci
- Tab. č. 3: Výpočet výměr pro ocenění
- Tab. č. 4: Výpočet ceny budovy nákladovým způsobem
- Tab. č. 5: Vodovodní přípojka
- Tab. č. 6: Kanalizační přípojka
- Tab. č. 7: Plynová přípojka
- Tab. č. 8: Elektro přípojka
- Tab. č. 9: Výpočet základní ceny pozemku za m²
- Tab. č. 10: Výpočet ceny stavebního pozemku
- Tab. č. 11: Rekapitulace ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu
- Tab. č. 12: Databáze bytů
- Tab. č. 13: Výpočet ceny výnosovým způsobem
- Tab. č. 14: Kombinace nákladového a výnosového způsobu
- Tab. č. 15: Byt č. 1 kategorie 3+1
- Tab. č. 16: Byt č. 2 kategorie 2+1
- Tab. č. 17: Byt č. 3 a 5 kategorie 3+1
- Tab. č. 18: Byt č. 4 a 6 kategorie 2+1
- Tab. č. 19: Podíl cen pozemku
- Tab. č. 20: Rekapitulace cen metody porovnávací
- Tab. č. 21: Srovnání cen kombinace a porovnání

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výřez platného územního plánu města Bučovice

Příloha č. 2: Výpis z Katastru nemovitostí

Příloha č. 3: Svislý řez bytového domu Sovětská 920

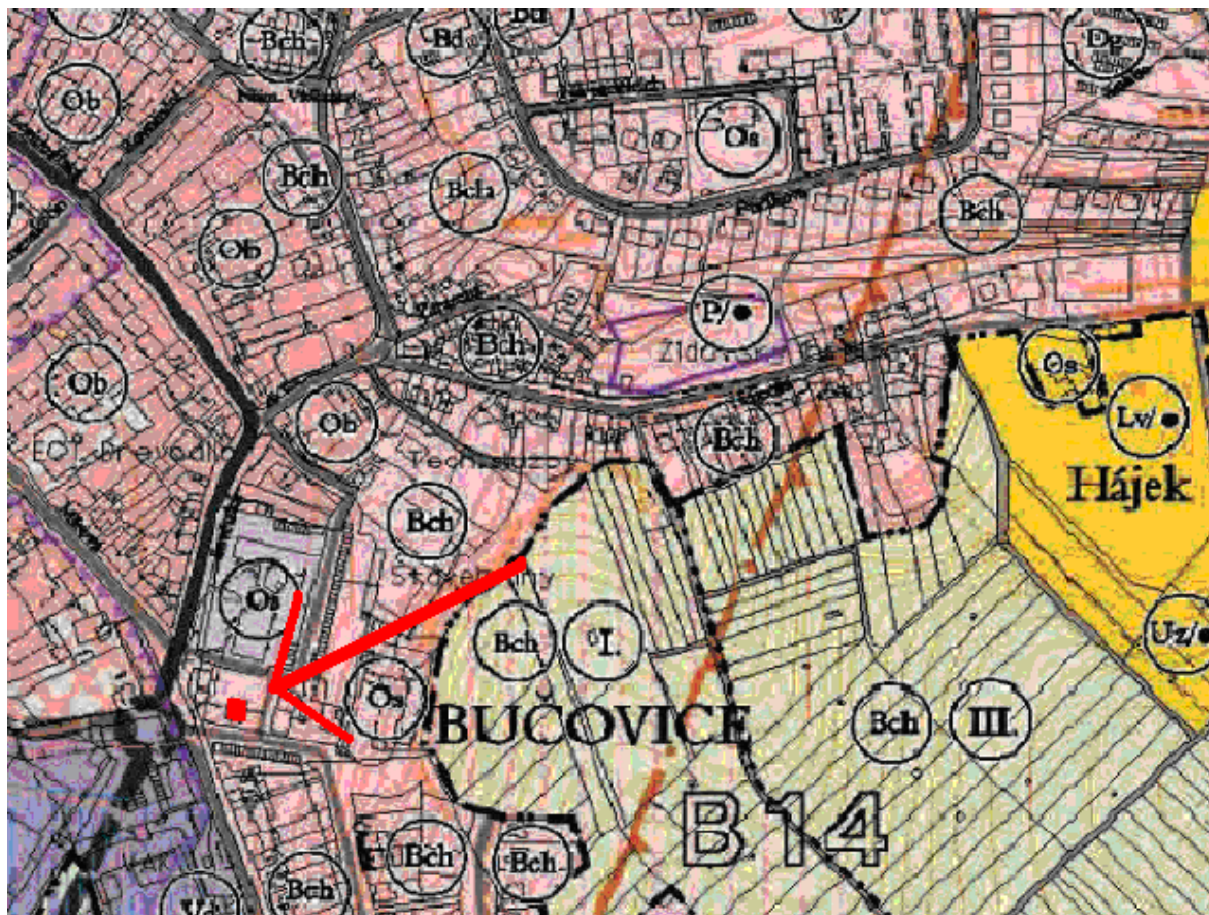
Příloha č. 4: Půdorys 1. NP

Příloha č. 5: Půdorys 2. NP

Příloha č. 6: Půdorys 3. NP

Přílohy

Příloha č. 1 Výřez z platného Územního plánu města Bučovice



Červená šipka ukazuje místo umístění nemovitosti.



Plochy centrální obytné



Plochy bydlení



Plochy veřejné vybavenosti



Plochy sportovní



Plochy smíšené – výroba, služby bydlení



Plochy trvalých kultur – vinic, sadů, zahrad, luk, pastvin

Příloha č. 2 Výpis z Katastru nemovitostí

Informace o budově

Č.p.:	920
Část obce:	Bučovice
Číslo LV:	2856
Typ budovy:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	objekt k bydlení
Jednotky v budově:	920/1 , 920/2 , 920/3 , 920/4 , 920/5 , 920/6
Katastrální území:	Bučovice 615161
Na parcele:	724/2

[Zobrazení v mapě](#)

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

	Jméno	Adresa	Podíl
SJM	Buriánek Dušan a Buriánková Marta <i>Dušan Buriánek</i> <i>Marta Buriánková</i>	<i>Sovětská 920, Bučovice, 685 01</i> <i>Sovětská 920, Bučovice, 685 01</i>	770/3993
SJM	Cikánek František a Cikánková Jitka <i>František Cikánek</i> <i>Jitka Cikánková</i>	<i>Sovětská 920, Bučovice, 685 01</i> <i>Sovětská 920, Bučovice, 685 01</i>	70/363
SJM	Forman Miroslav a Formanová Jarmila <i>Miroslav Forman</i> <i>Jarmila Formanová</i>	<i>Sovětská 920, Bučovice, 685 01</i> <i>Sovětská 920, Bučovice, 685 01</i>	17/121
SJM	Kalous Jiří a Kalousová Marie <i>Jiří Kalous</i> <i>Marie Kalousová</i>	<i>Sovětská 920, Bučovice, 685 01</i> <i>Sovětská 920, Bučovice, 685 01</i>	17/121
NOVÝ ŽIVOT, stavební bytové družstvo		Slovenská 910, Bučovice, 685 01	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva

Název

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

Jiné zápisy

Název

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

Vlastnictví jednotek

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

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

Platnost k 26.05.2010 07:38:53